

**Акционерное общество
«РАМБЛЕР»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

АО «РАМБЛЕР»

И.А. Чужмаков



ОТЧЕТ № РВМ-РТ/18-18-Р

от 28 сентября 2018 года

**Оценка справедливой стоимости 43 002
(Сорока трех тысяч двух) обыкновенных
именных бездокументарных акций
АО «Капитальные Инвестиции»
(ОГРН 1147746596612), государственный
регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н
от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной
акции в оцениваемом пакете акций**

Исполнитель отчета

Луценко Р.С.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	14
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	15
3.5. Финансовая информация	15
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	28
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	29
IV. Анализ рынка объекта оценки	30
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.	30
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года и 1 полугодия 2018 года	31
4.3. Прогноз социально-экономического развития	33
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	36
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	39
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	44
4.7. Анализ внебиржевых сделок	44
4.8. Общие выводы	45
IV. Методология оценки	46
5.1. Общие положения	46
5.2. Общие понятия	46
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	47
5.4. Согласование результатов оценки	51
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	52
V. Описание процесса оценки объекта оценки	54
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	54
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	70
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	70
6.4. Согласование результатов оценки	70
VII. Выводы	72
VIII. Перечень литературы	73
Приложение	74

**Руководителю Департамента Финансов - Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
г-ну Володарскому А.В.**

«28» сентября 2018 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 18-18 от 12.09.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г. специалистами АО «РАМБЛЕР» проведена оценка справедливой стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

АО «РАМБЛЕР» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию **на 30 июня 2018 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 18-18 от 12.09.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г. об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда, 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 течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

377 342 550

(Триста семьдесят семь миллионов триста сорок две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 775

(Восемь тысяч семьсот семьдесят пять) рублей



**Генеральный директор
АО «РАМБЛЕР»**

И.А. Чужмаков

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 18-18 от 12.09.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г.

1. Объект оценки (точное описание).

43 002 (Сорок три тысячи две) обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом. I, комн. 4
Количество оцениваемых акций	43 002 (Сорок три тысячи две) шт.
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-82472-Н от 11.11.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	308 571 336 (триста восемь миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча триста тридцать шесть) руб.

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. 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.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.06.2018 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 12.09.2018 г.;

Дата окончания проведения оценки: 28.09.2018 г.;

Общий срок проведения оценки – **17 календарных дней**, включая дату начала и окончания проведения оценки.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- оценка объекта оценки проводится без учета поправки (скидки) на контроль.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611

от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно принято следующее допущение:

- оценка объекта оценки проводится без учета поправки (скидки) на контроль.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Место нахождения (юридический адрес)	105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<p>Луценко Роман Сергеевич – действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 477-2007 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 201 от 11.12.2006 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439327 от 20.06.2002 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 003698-3 от 16.02.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 16.02.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000087-1 от 14.09.2017 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 14.09.2020 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2002 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с АО «РАМБЛЕР».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Акционерное общество «РАМБЛЕР»,</p> <p>ОГРН 1027739184252 от 12.09.2002г.,</p> <p>адрес: 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д.12, пом. 017.</p>
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33.
Номер контактного телефона	+7 (916) 346–03-70
Адрес электронной почты	lutsenko@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Луценко Роман Сергеевич</p> <p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.</p>

Сведения о страховании ответственности оценщика

Луценко Роман Сергеевич

Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000240, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Дополнительное соглашение № 18-18 от 12.09.2018 г. к Договору № ПИФ-РВМ-07/02 от 24.08.2007 г.
Дата составления отчета	28 сентября 2018 г.
Номер отчета	РВМ-РТ/18-18-Р

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

43 002 (Сорок три тысячи две) обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом.1, комн.4
Количество оцениваемых акций	43 002 (Сорок три тысячи две) шт.
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.

Наименование характеристики	Значение
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-82472-Н от 11.11.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	308 571 336 (триста восемь миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча триста тридцать шесть) руб.

Результаты оценки

	Стоимость пакета из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций	Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций
Затратный подход	377 342 550 руб.	8 775 руб.
Доходный подход	не использовался	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	377 342 550 руб.	8 775 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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 течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиками использовались документы, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2014 г., 31.12.2017 г. и 30.06.2018 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 30.06.2018 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках по состоянию на 30.06.2018 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **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.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(а) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать 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.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором 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.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором 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.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки являются 43 002 (Сорок три тысячи две) обыкновенные именные бездокументарные акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

АО «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Место нахождения общества: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объекта оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки.

С момента включения объекта оценки в состав ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», объект оценки будет иметь обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя

доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

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

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- 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;
- 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.

В соответствии с п.1 ст.142 Гражданского кодекса РФ с передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ей права в совокупности. Права акционеров – владельцев обыкновенных акций общества, согласно ст. 31 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- каждая обыкновенная акция общества представляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.
- акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.
- конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	171 800 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	10 000 руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Размер уставного капитала	1 718 000 000 руб.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества по состоянию на 31.03.2018 г. представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества по состоянию на 31.03.2018 г.

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»	135 120	78,65
ООО «Ремвагонсервис»	36 680	21,35

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам учредителей (собственников) согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данным Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 20.05.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Учредителем Общества является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» и Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

Информация о развитии бизнеса.

В соответствии с кодом ОКВЭД – 64.99.1, основным видом деятельности АО «Капитальные Инвестиции» является вложения в ценные бумаги.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 64.99.1 - капиталовложения в ценные бумаги.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Капитальные Инвестиции» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 64.99.1 - капиталовложения в ценные бумаги.

3.5. Финансовая информация

3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и

исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;

- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2014 г. по 30.06.2018 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2014 г. по 30.06.2018 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции» (тыс. руб.)

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Выручка от реализации	0	237 869	255 175	266 154	119 215
Себестоимость	0	-128 869	-179 466	-166 844	-84 469
Валовая прибыль	0	109 000	75 709	99 310	34 746
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-54	-3 150	-2 919	-3 549	-1 393
Прибыль (убыток) от продаж	-54	105 850	72 790	95 761	33 353
Проценты к получению	0	12 575	1 761	4 095	6 368
Проценты к уплате	0	-108 038	-98 380	-84 735	-33 930
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
Прочие доходы	0	5 697	2	177	2 114 521
Прочие расходы	-3	-52 418	-13 786	-43 150	-2 210 016
Прибыль (убыток) до налогообложения	-57	-36 334	-37 613	-27 852	-89 704
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	11	6 887	7 444	5 529	18 464
Прочее	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	-46	-29 447	-30 169	-22 323	-71 240

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Так как в 2014 г. Общество не вело основной деятельности (отсутствуют доходы от основной деятельности), то на основе представленных в табл. 4 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2015 г. по 30.06.2018 г.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции», (тыс. руб.)

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Выручка (Sales)	237 869	255 175	266 154	119 215
Себестоимость реализации (без амортизации)	-63 507	-104 798	-88 227	-64 567
Валовая прибыль (Gross margin)	174 362	150 377	177 927	54 648
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-1 393
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	171 212	147 458	174 378	53 255
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-46 721	-13 784	-42 973	-95 495
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	124 491	133 674	131 405	-42 240

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Амортизация	-65 362	-74 668	-78 617	-19 902
Операционная маржа (ЕБИТ)	59 129	59 006	52 788	-62 142
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	-33 930
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	6 368
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	-36 334	-37 613	-27 852	-89 704
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6 887	7 444	5 529	18 464
Чистая прибыль	-29 447	-30 169	-22 323	-71 240

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 6.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции»,
(вертикальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	-26,7%	-41,1%	-33,1%	-54,2%
Валовая прибыль (Gross margin)	73,3%	58,9%	66,9%	45,8%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-1,1%	-1,3%	-1,2%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	72,0%	57,8%	65,5%	44,7%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-19,6%	-5,4%	-16,1%	-80,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	52,3%	52,4%	49,4%	-35,4%
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%	-16,7%
Операционная маржа (ЕБИТ)	24,9%	23,1%	19,8%	-52,1%
Проценты к уплате	-45,4%	-38,6%	-31,8%	-28,5%
Проценты к получению	5,3%	0,7%	1,5%	5,3%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	-15,3%	-14,7%	-10,5%	-75,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,9%	2,1%	15,5%
Чистая прибыль	-12,4%	-11,8%	-8,4%	-59,8%

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 7.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Выручка (Sales)	n/a	7,3%	4,3%	-10,2%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	65,0%	-15,8%	13,9%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	-13,8%	18,3%	-28,1%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-7,3%	21,6%	-29,1%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	-13,9%	18,3%	-28,1%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-70,5%	211,8%	417,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	n/a	7,4%	-1,7%	-176,0%
Амортизация	n/a	14,2%	5,3%	1,3%
Операционная маржа (ЕБИТ)	n/a	-0,2%	-10,5%	-272,9%
Проценты к уплате	n/a	-8,9%	-13,9%	-22,5%
Проценты к получению	n/a	-86,0%	132,5%	n/a

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	n/a	-3,5%	26,0%	1043,3%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	8,1%	-25,7%	1088,9%
Чистая прибыль	n/a	-2,5%	26,0%	1032,1%

Источник: 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием четкой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту. Каких либо существенных факторов, влияющих на динамику изменения валовой выручки, не выявлено.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) положительная (см. табл. 5).

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (ЕВТ) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (ЕВТ) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль до налогообложения (ЕВТ) отрицательная (см. табл. 5) и свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и убыточности итоговой деятельности Общества.

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 30.06.2018 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции», тыс. руб.

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Основные средства	108 816	582	393	313	0

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Доходные вложения в мат. Ценности	1 783 331	1 945 240	2 106 282	2 027 917	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	4 338	11 225	18 669	24 198	42 662
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	1 896 485	1 957 047	2 125 344	2 052 428	42 662
Запасы	0	0	1 184	0	0
НДС по приобретенным ценностям	9 484	76	15 250	0	0
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	101 249	286 255	26 878	292 579	1 192 431
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	19 000	331 356
Денежные средства	389 390	54 030	15 424	5 916	339 763
Прочие оборотные активы	410	0	0	0	0
Итого оборотные активы	500 533	340 361	58 736	317 495	1 863 550
БАЛАНС	2 397 018	2 297 408	2 184 080	2 369 923	1 906 212
Акционерный капитал	1 155 000	1 455 000	1 455 000	1 455 000	1 718 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-15 638	-45 085	-75 254	-97 579	-168 819
Итого собственный капитал	1 139 362	1 409 915	1 379 746	1 620 421	1 549 181
Долгосрочные заемные средства	854 609	810 036	749 042	707 250	0
Прочие долгосрочные обязательства	331 761	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	1 186 370	810 036	749 042	707 250	0
Краткосрочные заемные средства		0	0	0	0
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224	357 003
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28	28
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	71 284	77 457	55 292	42 252	357 031
БАЛАНС	2 397 016	2 297 408	2 184 080	2 369 923	1 906 212

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	4,5%	0,03%	0,02%	0,01%	0,00%
Доходные вложения в мат. Ценности	74,4%	84,67%	96,44%	85,57%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,2%	0,49%	0,85%	1,02%	2,24%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	79,1%	85,18%	97,31%	86,60%	2,24%
Запасы	0,0%	0,00%	0,05%	0,09%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,4%	0,00%	0,70%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	Значение показателей				
	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	4,2%	12,46%	1,23%	12,35%	62,56%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	0,00%	0,00%	0,80%	17,38%
Денежные средства	16,2%	2,35%	0,71%	0,25%	17,82%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	20,9%	14,82%	2,69%	13,40%	97,76%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Акционерный капитал	48,2%	63,33%	66,62%	72,49%	90,13%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. Периода	-0,7%	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-8,86%
Итого собственный капитал	47,5%	61,37%	63,17%	68,37%	81,27%
Долгосрочные заемные средства	35,7%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	13,8%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	49,5%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%
Краткосрочные заемные средства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	3,0%	3,37%	2,53%	1,78%	18,73%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%	0,00147%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	3,0%	3,37%	2,53%	1,78%	18,73%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Валюта баланса – сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

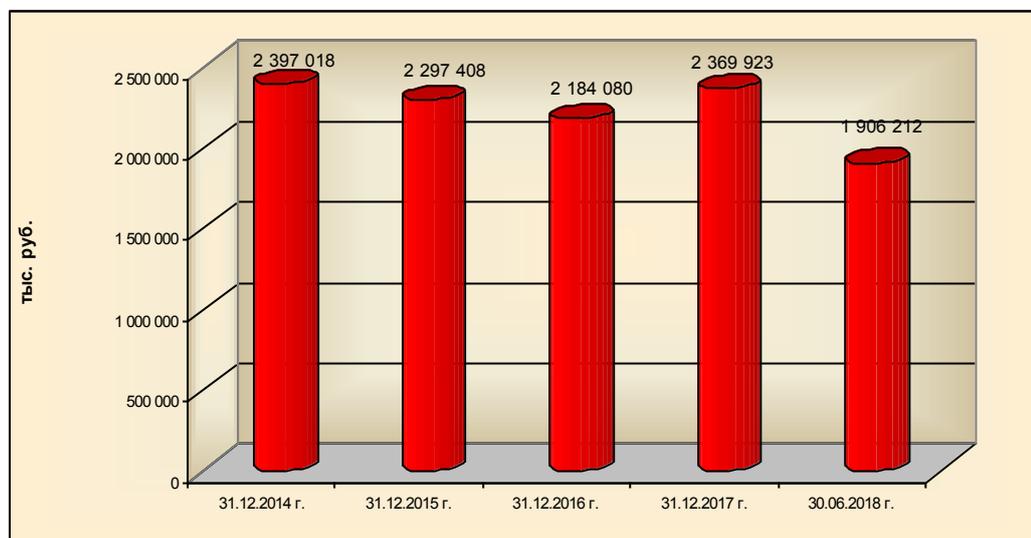


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение денежных средств и НДС. При этом необходимо отметить увеличение дебиторской задолженности и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение долгосрочных заемных средств. При этом необходимо отметить увеличение кредиторской задолженности.
2016 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств. При этом необходимо отметить увеличение НДС и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2017 г.	Рост	Причиной роста является увеличение собственного капитала (средств).	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
1 пол. 2018 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Существенные изменения структуры активов, связанные с продажей объекта недвижимости	Существенные изменения структуры обязательств, связанные с продажей объекта недвижимости

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства и долгосрочные заемные средства. При этом отмечается постепенный рост доли собственных средств Общества. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 81,27% в структуре источников формирования активов. Доля кредиторской задолженности составляет 18,73% от совокупных источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

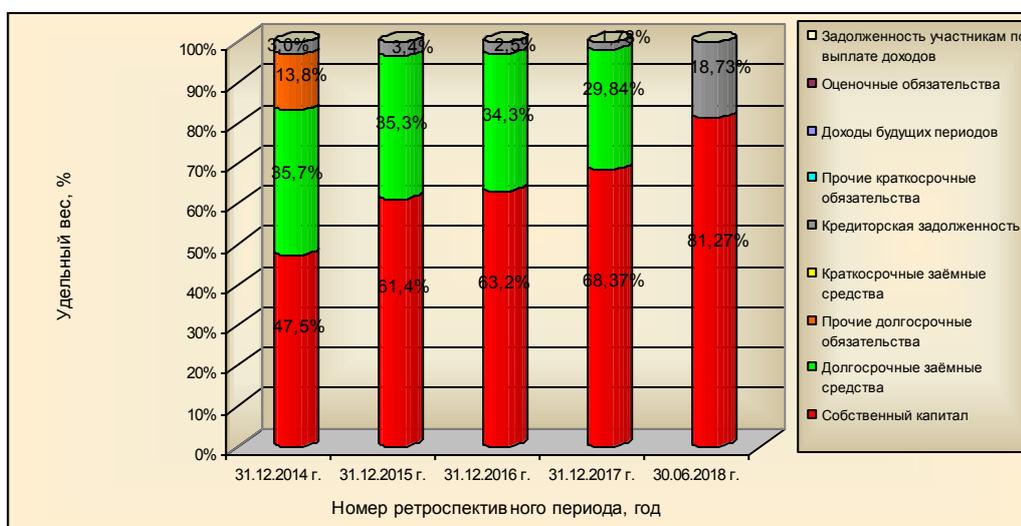


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2014 г. по 30.06.2018 г. в структуре активов Общества преобладали внеоборотные активы. Основу внеоборотных активов Общества составляют доходные вложения в материальные ценности (здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб, дом № 22, корпус А с имуществом, входящим в его состав), составляющие 96,12% совокупных активов. По состоянию на дату оценки в структуре активов произошли существенные изменения связанные с продажей объекта недвижимости и инвестированием денежных средств в ценные бумаги. По состоянию на дату оценки доля

внеоборотных активов составляет 2,24%, доля оборотных активов составляет 97,76%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

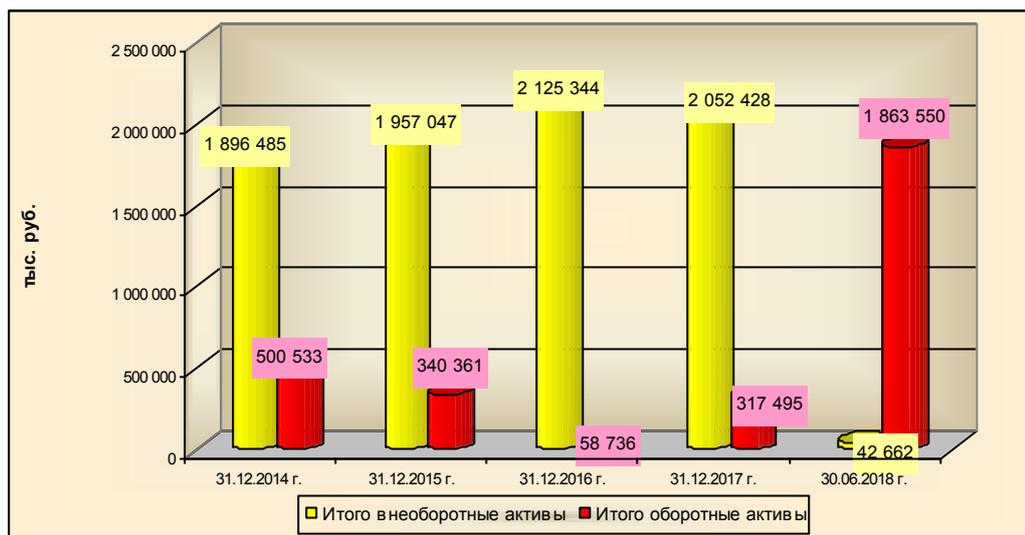


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

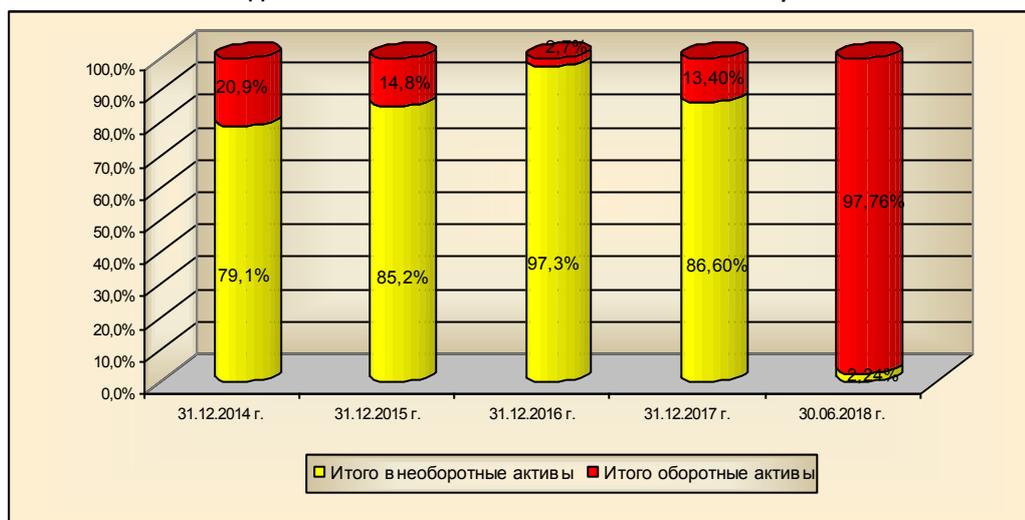


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- дебиторская задолженность – 62,56% совокупных активов Общества;
- краткосрочные финансовые вложения – 17,38% совокупных активов Общества;
- денежные средства – 17,82% от совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

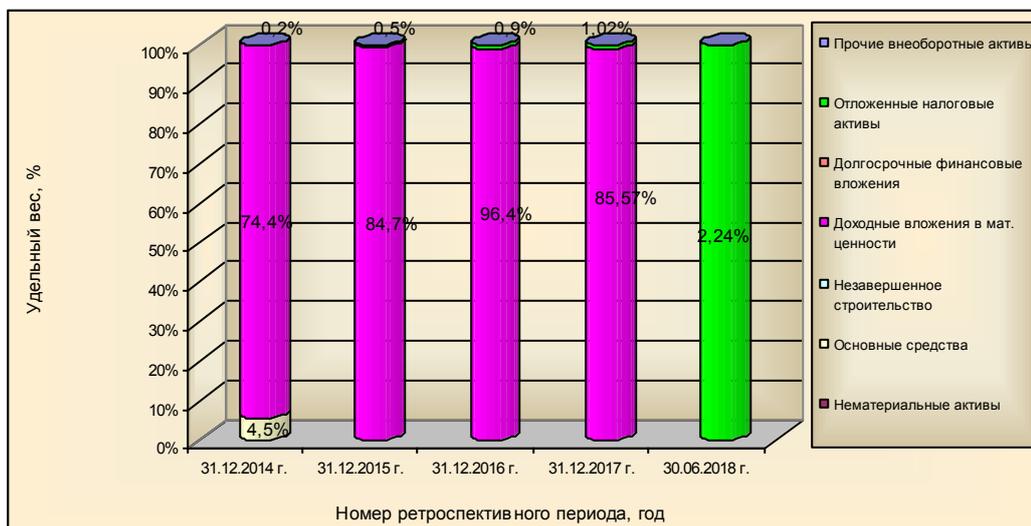


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

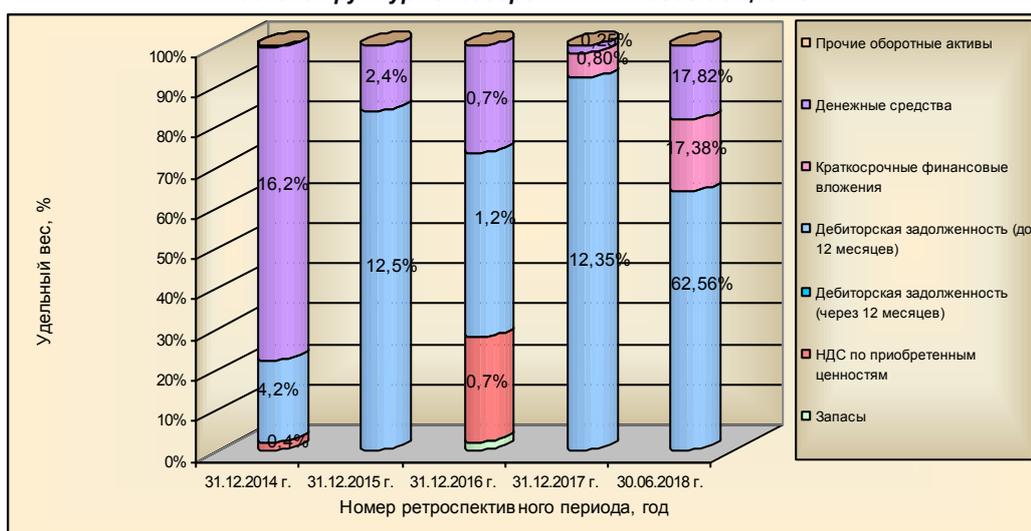


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 42 662 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Отсутствуют.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 192 431 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 331 356 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 339 763 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 357 003 тыс. руб.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 28 тыс. руб.

7. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *“Коэффициент финансовой автономии”*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или “Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою длительность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	Значение показателей			
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.06.2018 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,58	-2,14	-1,62	-4,40
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	81,27
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	36,31
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	147	124	83	16
Длительность цикла самофинансирования, дней	129	100	134	44

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 12 и табл. 13 соответственно.

Таблица 12.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 13.

Классификация предприятий		
Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 30.06.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 14 – табл. 17.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Козэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)				7
Группа финансово-инвестиционной привлек.				С

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Козэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			7	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			С	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	3	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			9	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			С	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.06.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	3	1	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			18	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			В	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

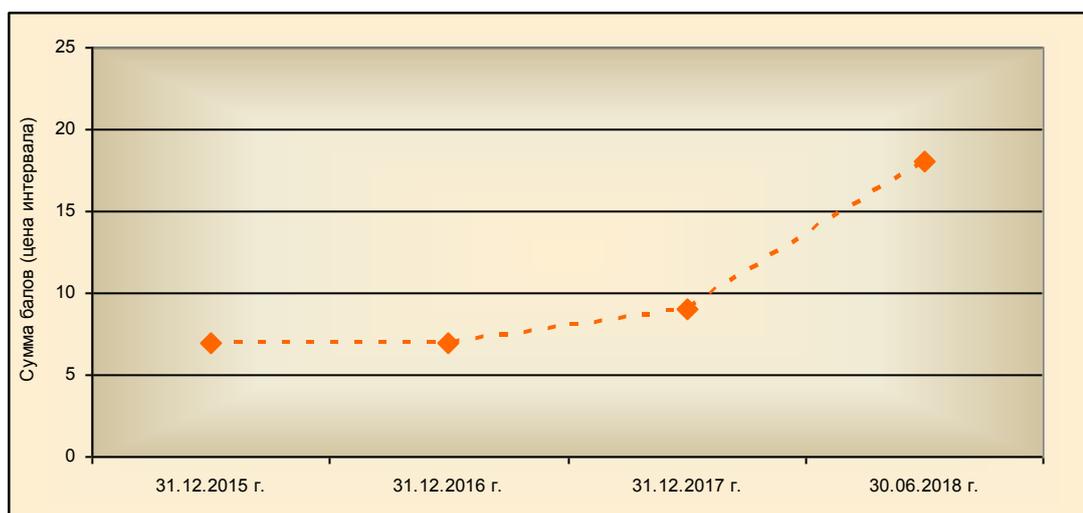


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Рост	25,00	75,00	0,00	0,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Рост	25,00	0,00	0,00	75,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Рост	25,00	25,00	50,00	0,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	100,00	0,00	0,00

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 14 – табл. 18 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В, отмечается рост финансовой привлекательности Общества.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная.
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (риски незначительны).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая.
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – высокая.
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – хорошая.
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены изменением структуры активов и обязательств Общества, связанным с продажей .

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственником с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2016 г. представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;

- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года и 1 полугодия 2018 года

Основные тенденции социально - экономического развития России по итогам 2017 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились

в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/>

По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

Основные тенденции социально - экономического развития России по итогам 1 полугодия 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 2018 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в июне внесло промышленное производство, профессиональные–вклад в динамику ВВП в апреле услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г. Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 2018 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв. 2018. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 2018 – 2 кв. 2018 снизилась до 2 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 2018 увеличился после слабых результатов 1 кв. 2018. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной. Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 2018 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне

благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 2018. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 кв. 2018 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda

По итогам января – июня 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 - 2024 годов.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020 - 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем 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. 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. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. 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).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, 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 с 3,5 % г/г в –реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств 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 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 (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

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, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

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 %.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы представлены в табл. 20.

Таблица 20.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации
на 2018 – 2024 годы**

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
		прогноз						
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб.)	92 037	100 519	106 154	111 558	119 385	128 074	137 715	148 258
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	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15 967	17 339	18 775	21 088	23 498	26 135	29 039	32 183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29 813	31 354	33 325	35 357	37 641	40 086	42 757	45 667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд. руб.)	20 821	22 635	23 800	25 057	26 656	28 495	30 473	32 597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл.)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл.)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл.)	353	440	445	447	460	476	449	514
Импорт товаров (млрд. долл.)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл.)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1 - вложения в ценные бумаги. В качестве исходной информации для оценки состояния и перспектив развития отрасли использовались данные о динамике изменений следующих, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров:

- валовой выручки;
- чистой прибыли (убытка);
- валюты баланса;
- капиталов и резервов (собственного капитала);
- долгосрочных заемных средств;
- краткосрочных заемных средств.

В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – в соответствии с ОКВЭД Общества - «Капиталовложения в ценные бумаги»;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	1 317 779 921	68 646 924	696 174 376	238 906 712	144 297 246	254 098 890
2005	2 301 502 091	230 670 253	1 625 138 361	364 913 169	324 889 358	723 463 669
2006	2 974 045 279	325 704 628	2 271 851 782	706 980 523	207 943 781	1 101 655 838
2007	4 180 103 278	266 571 185	3 578 303 593	1 439 980 104	322 658 801	1 492 275 444
2008	2 685 301 997	-481 859 083	2 470 972 400	499 731 388	304 277 096	1 272 928 084
2009	7 183 057 064	16 136 000	2 894 247 543	390 426 503	399 843 433	1 847 287 868
2010	11 213 707 889	465 861 771	3 465 453 109	391 693 072	429 351 888	2 387 117 104
2011	10 708 346 714	39 454 167	3 455 040 567	335 117 915	601 121 005	2 280 792 525
2012	5 866 774 841	119 820 022	3 854 993 061	399 672 898	658 986 839	2 460 665 440
2013	19 284 623 168	280 357 411	4 912 696 749	589 969 079	947 869 776	2 936 331 844
2014	15 392 947 030	-186 092 997	5 179 034 163	736 628 519	892 616 313	3 059 924 021
2015	19 593 406 772	168 052 601	5 749 250 557	995 990 043	856 192 847	3 346 641 259

Источник: 1 <http://cbsd.gks.ru/>

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 21, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – все;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по

всем отраслям, параметров представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	43 233 588 117	1 770 956 086	40 354 804 998	4 591 402 165	4 249 242 285	17 986 456 834
2005	47 301 441 466	3 217 655 865	50 326 054 138	6 586 767 217	5 176 225 635	23 753 979 633
2006	60 460 184 316	5 158 645 842	65 018 917 310	8 356 543 750	6 117 677 637	31 055 336 435
2007	75 280 620 925	4 988 252 253	82 644 022 509	12 357 450 049	8 887 932 111	37 039 353 909
2008	87 604 895 671	2 098 718 225	97 813 076 020	15 585 921 785	10 834 449 780	40 564 473 787
2009	83 450 247 738	3 879 963 166	108 336 173 712	17 350 334 343	10 747 404 798	50 020 451 986
2010	102 596 985 339	5 750 570 137	133 459 697 837	19 333 649 765	11 203 667 610	67 537 157 125
2011	120 183 333 441	5 728 647 631	149 477 244 700	21 811 989 220	12 510 815 706	72 490 761 201
2012	140 774 240 595	7 117 222 620	177 587 083 798	25 960 210 813	15 843 957 816	82 680 169 421
2013	174 224 276 914	6 134 825 122	286 508 334 682	33 732 445 709	18 954 250 317	90 710 908 542
2014	185 318 761 746	3 965 514 138	264 208 096 140	47 338 340 970	24 743 373 367	93 931 897 118
2015	207 013 914 329	7 553 678 157	293 057 135 168	54 296 602 347	26 689 804 469	106 068 223 618

Источник: 1 <http://cbsd.gks.ru/>

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям). Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

$$\beta = \frac{\text{cov}(p_i, p_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

p_i - параметр отрасли (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

p_m - параметр экономики (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

σ_m^2 – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений

Значение коэффициента бета	Характеристика чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом	Направление изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом
$\beta > 1$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$\beta = 1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
$0 < \beta < 1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$-1 < \beta < 0$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta = -1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя	Разнонаправленное

Значение коэффициента бета	Характеристика чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом всех отраслей	Направление изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом
$\beta < -1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
Валовая выручка	-0,69	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика
Чистая прибыль	2,22	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Валюта баланса	0,66	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Долгосрочные заемные средства	1,88	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные заемные средства	0,32	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Капиталы и резервы (собственные средства)	2,38	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом

Источник: 1. Расчеты Оценщика. 2. Анализ Оценщика.

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и краткосрочных заемных средств, капиталов и резервов) Общества относительно аналогичных показателей по отрасли по итогам последнего годового отчетного периода (см. ниже):

Наименование показателя	Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб.	Значение показателя Общества по итогам 2017 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	19 593 406 772	266 154	0,0013584
Чистая прибыль	168 052 601	-22 323	-0,0132833
Валюта баланса	5 749 250 557	2 369 923	0,0412214
Долгосрочные заемные средства	995 990 043	707 250	0,0710097
Краткосрочные заемные средства	856 192 847	0	0,0000000
Капиталы и резервы (собственные средства)	3 346 641 259	1 620 421	0,0484193

Источник: 1 <http://cbstd.gks.ru/>. 2. Расчет Оценщика.

Анализ данных отрасли, в рамках анализа финансовых показателей организаций с ОКВЭД - 64.99.1 «Вложения в ценные бумаги», показал, что ретроспективные данные после 2015 г. официально не опубликованы. На основе проведенных расчетов по данным отрасли за

2015 г. и текущими данными Общества, можно констатировать, что место оцениваемого Общества в отрасли незначительное (не существенное).

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2017 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

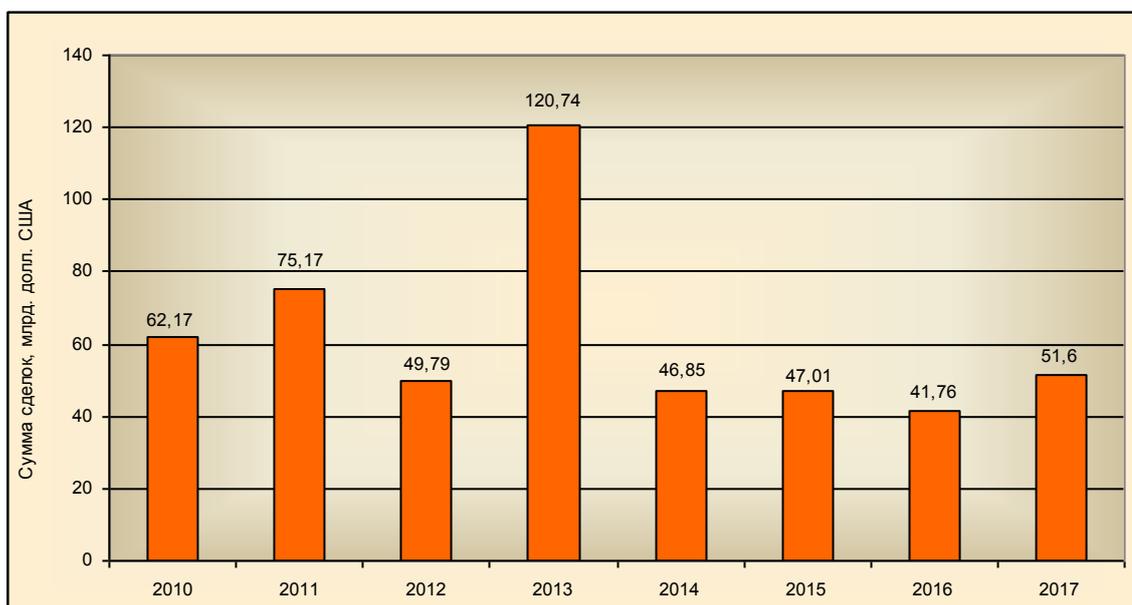


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

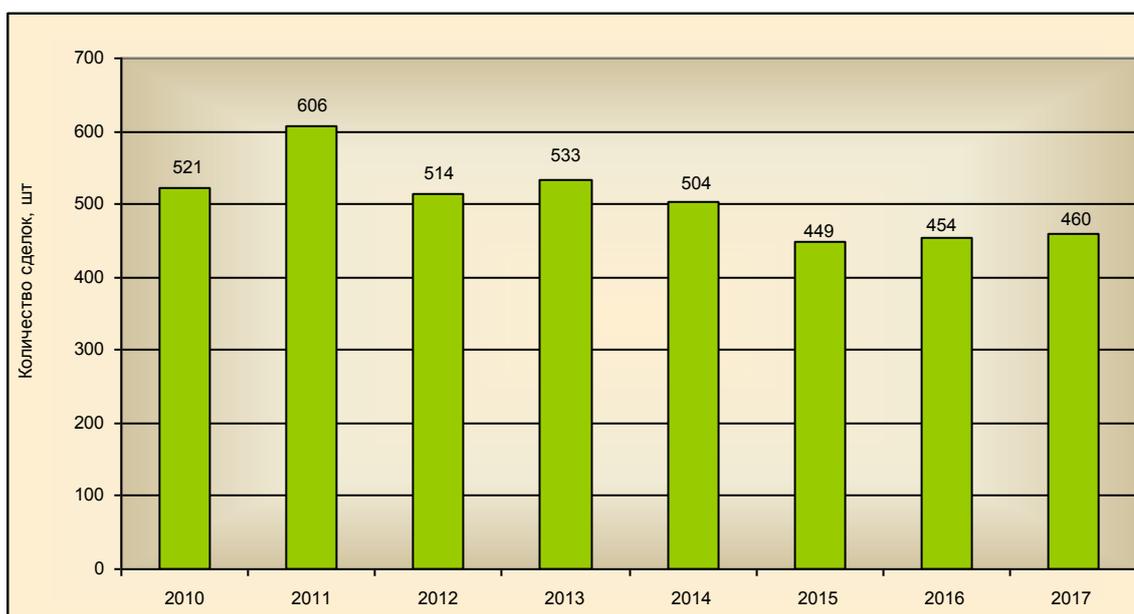


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

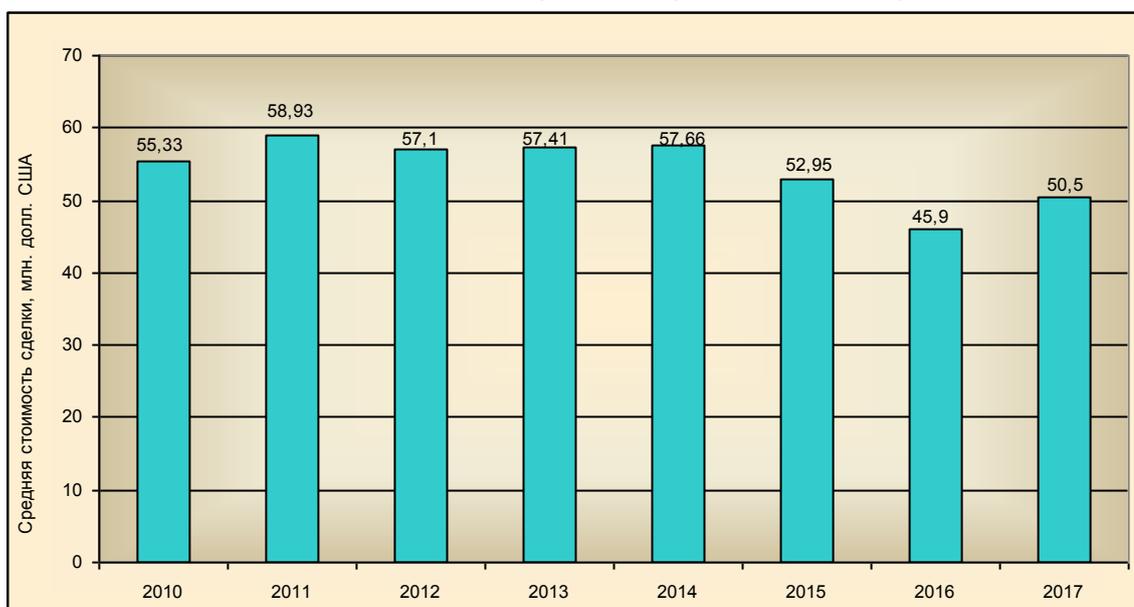


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2017 г.

В 2017 году количество сделок M&A с участием российских компаний выросло на 2%, до 460 транзакций. В 2016 году прирост составлял 1,1%.

Суммарная стоимость сделок в 2017 году оказалась лучшей за последние четыре года — \$51,6 млрд., что на 25,9% больше, чем годом ранее. Помог отвоевать позиции насыщенный крупными сделками декабрь.

Кроме того, немного выросло число мега-сделок (стоимостью более \$1 млрд.) — до 7 транзакций с 6 в 2016 году.

Самой масштабной сделкой 2017 года на российском рынке M&A стала покупка индийской Essar Oil консорциумом в составе «Роснефти», фонда UCP и сингапурского трейдера Traftigra. Эта сделка, стоимость которой составила \$9,5 млрд., была также крупнейшей в топливно-энергетическом комплексе за последние 3,5 года.

Невзирая на то, что цены на российские компании остаются низкими, средняя стоимость сделки постепенно растет и в 2017 году приблизилась к уровню \$50,5 млн. (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.), что на 6,9% выше, чем годом ранее (\$47,2 млн.). Однако средняя стоимость сделки по-прежнему не достигла уровня 2010-2015 гг.

В рублевом выражении тенденции несколько иные. По сравнению с 2016 годом рынок вырос на 12,8%, до 3 трлн. руб. В значительной степени такой результат обусловлен наследием девальвации

рубля, несмотря на то, что за последний год мы наблюдаем укрепление национальной валюты к доллару США на 5,1%. Тем не менее, рубль все еще стоит почти вдвое меньше, чем в конце 2013 года. Однако стабильность курса помогла поддержать M&A-активность российских компаний за рубежом: объем трансграничных сделок российских компаний вырос в 3,8 раза по сравнению с позапрошлым годом.

На число слияний и поглощений на российском рынке повлияло катастрофическое количество банкротств компаний и санаций банков (в том числе из топ-10). По данным Единого федерального реестра сведений о банкротстве, количество банкротств российских компаний в 2017 году достигло 13577, увеличившись по сравнению с 2016 годом на 7,7%. В исследовании Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования говорится, что ежемесячное число новых банкротств в конце 2017 года обновило восьмилетний максимум.

Наиболее негативная динамика наблюдается в строительстве. Число обанкротившихся компаний в этом секторе больше года ежемесячно обновляет исторические максимумы. При этом в банковском секторе, который мог бы оказать строительному поддержку за счет ипотечного кредитования, также много проблем. В 2018 году многие банки могут лишиться лицензии, а в ряде крупных банков уже началась санация из-за проблем с капиталом.

Другим фактором, тормозящим развитие рынка M&A, является сокращение потребительского спроса. Согласно информации Росстата, в 2017 году реальные располагаемые доходы населения упали на 1,7%. Это сдерживает развитие целого ряда отраслей, от пищевой промышленности до торговли и сферы услуг.

Базовый объем рынка M&A (рассчитываемый нами без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше) несколько вырос относительно 2016 года, однако остается все еще низким. В 2017 году он достиг \$22,8 млрд., что на 8,5% больше, чем в предыдущем году, однако на 23% меньше, чем в 2013 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap никак не может восстановиться после финансового спада. В рублевом эквиваленте базовый объем рынка снизился на 4%, до 1,33 трлн. руб., однако это обусловлено укреплением курса рубля.

Вывод:

По итогам 2017 г. рынок M&A восстанавливается после спада предыдущих лет, что стимулируется улучшением ситуации в промышленности, сравнительной дешевизной активов и реализацией отложенного спроса на сделки.

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 1 полугодия 2018 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в январе - июне 2018 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 12 и рис. 13.

Таблица 26.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
янв.18	1,406	29
фев.18	3,684	15
мар.18	8,47	33
апр.18	2,103	25
май.18	1,241	28
июн.18	0,966	23

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

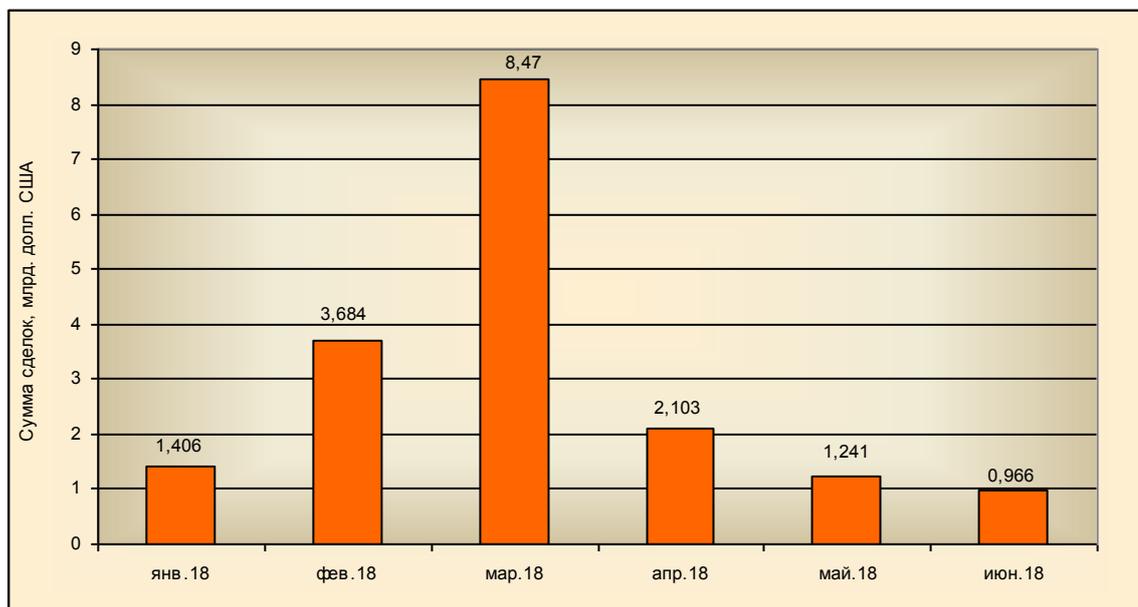


Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

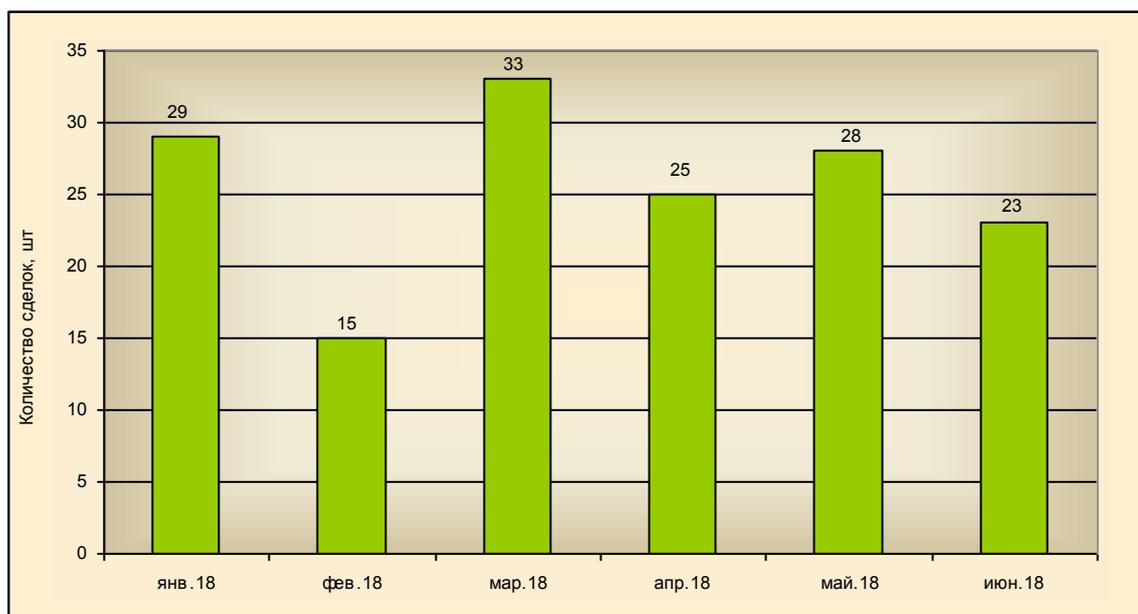


Рис. 13. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в первом полугодии 2018 года — \$17,856 млрд.

Число сделок — 153.

Средняя стоимость сделки — \$116,7 млн. (за вычетом крупнейших — \$60,5 млн.)

Основные тренды

Июнь 2018 года стал еще более провальным для M&A, чем май. В этом месяце отмечено всего 23 транзакции — вдвое меньше, чем в июне прошлого года (45 сделок). А их суммарная стоимость снизилась более чем в 11 раз — до \$966,2 млн. против \$11,118 млрд. в том же месяце прошлого года.

Отчасти такое резкое снижение объясняется тем, что в июне прошлого года на рынке произошло сразу несколько мегасделок: сработал эффект «длинной базы». При этом мегасделки, которые планировались на июнь 2018 года, или ждут одобрения регуляторов, или перенеслись на следующий месяц. В частности, «Сбербанк» еще в мае был готов завершить масштабную сделку по продаже своего дочернего банка в Турции банку Emirates NBD за \$3,1 млрд., однако до сих пор ожидает решения всех задействованных регуляторов. А анонсированная в июне сделка по продаже холдингом Veon доли в итальянском сотовом операторе Wind Tre совладельцу — гонконгской компании CK Hutchison за \$2,867 млрд., — состоялась в начале июля.

Крупнейшей сделкой июня стала майская покупка финской Wärtsilä Oyj группы компаний «Транзас» за \$245,7 млн.

Суммарная стоимость сделок в первом полугодии 2018 года снизилась на 15% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив \$17,86 млрд. против \$21,08 млрд. годом ранее. В рублевом выражении суммарная стоимость сделок снизилась еще существенней — на 26%, до 1,04 трлн. руб. с 1,23 трлн. руб. в первом полугодии 2017 года. Это объясняется снижением курса рубля по сравнению с прошлым годом.

Средняя цена сделки в первом полугодии текущего года была на 24,5% ниже, чем в прошлом году, — \$60,5 млн. против \$80,1 млн. соответственно. Число сделок в годовом сравнении также снизилось на 37,5%, до 153 транзакций по сравнению с 245 в январе-июне прошлого года. Стоит также добавить, что число предприятий, проданных в порядке процедуры банкротства в первом полугодии 2018 года, стало довольно значительным — 15 против 11 в аналогичном периоде прошлого года.

Таким образом, подтвердился наш предыдущий прогноз, по которому снижение рынка M&A по итогам первого полугодия 2018 года должно было составить 10-15% по суммарной стоимости сделок и 35-40% по числу транзакций. В данный момент рынок M&A стагнирует под влиянием неустойчивой ситуации на внешних рынках. Также негативно сказывается влияние антироссийских санкций, которое препятствует активности российских предприятий за рубежом. Санкции, которые США планируют ввести в августе 2018 года, уже привели к падению курса рубля до минимума с ноября 2016 года.

Если макроэкономическая ситуация останется неизменной в ближайшие месяцы, а курс рубля продолжит снижение, по итогам 2018 года мы ожидаем сокращения объема рынка на 15-20% по отношению к предыдущему году (до \$40-43 млрд.).

Рейтинг отраслей по суммарной стоимости сделок в первом полугодии 2018 года сложился нетипично. Первое место в рейтинге отраслей в I полугодии 2018 года заняли финансовые институты с 9 сделками на \$5,5 млрд. (30,8% объема рынка). Правда, повода для оптимизма в этом нет. Подобный результат достигнут, прежде всего, за счет санации двух крупных частных банков во избежание их банкротства. Так, крупнейшей сделкой полугодия стал переход активов «Промсвязьбанка» в собственность Агентства страхования вкладов, оцененный в \$4,25 млрд. Но даже за вычетом этой сделки суммарная стоимость сделок в сфере финансов в первом полугодии 2018 года выросла в 2,6 раза по сравнению с тем же периодом прошлого года. Количество транзакций при этом снизилось в 1,6 раза.

Второе место в первом полугодии 2018 года заняла торговля с 22 сделками на \$3,73 млрд. (20,9% объема рынка). Во многом этот результат достигнут благодаря крупнейшей из майских сделок — слияния двух крупных мобильных ритейлеров: «Связного» и «Евросети», которая оценивается в \$505,4 млн. Тем не менее, M&A-активность в торговле растет: по сравнению с январем-июнем 2017 года прирост составил 7,13%, хотя число сделок сократилось на 26% — с 30 в предыдущем году.

На третье место по итогам полугодия поднялся транспорт с 10 сделками на \$3,03 млрд. (17% объема рынка). Этот сравнительно высокий результат достигнут, как и в прошлом году, прежде всего, за счет крупнейшей сделки начала года — перехода железнодорожного оператора «УВЗ Логистик», которого на этот раз получила компания «Инвест-Логистика». Стоимость сделки не раскрывалась, но обязательства УВЗЛ, перешедшие к новому собственнику, могли составлять порядка 118 млрд. руб. Также свою роль сыграла апрельская продажа компанией Transportation Investments 30,75%-ной доли в Global Ports Investments Plc группе компаний «Дело» Сергея Шишкарева за \$551,7 млн. (оценочно), которая после приобретения стала мажоритарным акционером.

Четвертое место заняли строительство и девелопмент с 40 сделками на \$2,3 млрд. (12,9% объема рынка). Крупнейшей сделкой в отрасли стала консолидация в региональной собственности активов особых экономических зон «Алабуга» и «ОЭЗ «Иннополис» стоимостью \$568,5 млн. Отметим, что в этой отрасли сейчас активно растет спрос на офисную недвижимость, особенно в Москве.

На пятое место в рейтинге отраслей по итогам первого полугодия 2017 года опустился ТЭК, где отмечено 6 сделок на \$623,1 млн. (3,5% объема рынка). M&A-активность в топливно-энергетическом комплексе в январе-июне 2018 года резко снизилась. Две самые крупные сделки начала 2018 года были заключены НОВАТЭКом, который в последнее время активно скупает газовые активы. В январе и феврале он приобрел ООО «Черничное», владеющее лицензией на одноименное месторождение, а также «Геотрансгаз» и «Уренгойскую газовую компанию».

Стоит добавить, что за полгода не было зафиксировано ни одной сделки в легкой промышленности, спорте и СМИ. Также существенно снизилась активность в сельском хозяйстве и пищевой промышленности.

Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2018 года менялась разнонаправленно. В некоторых отраслях компании подорожали. Особенно сильно выросли цены в строительстве и торговле — отраслях, где спрос на активы растет. Зато существенно снизилась средняя стоимость сделки в тех отраслях, где M&A-активность замедляется, — услугах и ИТ.

Число отраслей, вошедших в статистику по средней стоимости сделки, существенно сократилось: более 11 сделок было заключено всего в 4 отраслях, тогда как в прошлом году в статистику вошло 8 отраслей.

Топ-15 сделок с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года на рис. 14.

Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., \$ млн.	Формат	Дата	
1	Финансовые институты	ПАО «Промсвязьбанк»***	Александр и Дмитрий Аняньевы и другие физические и юридические лица	Госкорпорация «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ)	99,99%	4250,0	Внутренняя	Мар.18
2	Торговля	ПАО «Малити»	Сергей Галицкий	ПАО Банк ВТБ	29,10%	2409,9	Внутренняя	Мар.18
3	Транспорт	ООО «УВЗ-Логистик»	АО «НПК «Уральсконзавод» (ГК «Ростех»)	АО «Ивест-Логистика» (Александр Самуев)	100,00%	2119,6*	Внутренняя	Фев.18
4	Финансовые институты	ПАО «Бинбанк»	До сделки: Михаил Шихарев (67,97%), Михаил Гудериев (28,49%), миноритарии.	Центральный Банк Российской Федерации	99,99%	993,6	Внутренняя	Мар.18
5	Строительство и девелопмент	АО «ОЗЗ ППТ «Алабуга» и АО «ОЗЗ «Ижмолодист»	ОАО «Особые экономические зоны» (РФ)	Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан	100,00%	568,5	Внутренняя	Янв.18
6	Транспорт	Группа Global Ports Investments PLC.	Transportation Investments Holding Ltd (ООО «Н-Транс» Никиты/Михаила, Кристиана Николаева и Андрея Филатова)	ООО «Уральское предприятие «Дело» (ГК «Дело» Сергея Шихарева)	30,75%	551,7*	Внутренняя	Апр.18
7	ТЭК	Marekom Investments Ltd (владеет 100% АО «Газпромгаз») и Vitolon Investments Ltd (владеет 100% ООО «Уренгойская газовая компания»)	ПАО АК «АЛРОСА»	ПАО «НОВАТЭК»	100,00%	544,3	Внутренняя	Фев.18
8	Электроэнергетика	АО «Сибирская энергетическая компания» (Сибэнерго)	Возможно, Ru-Com (Михаил Абызов)	АО «Кузбассэнерго» (ООО «Сибирская генерирующая компания» Андрея Мельниченко)	78,00%	512,9*	Внутренняя	Фев.18
9	Торговля	Объединенная компания «Связной/ЕвроСеть»**	ПАО «МегаФон» (100% Euroset N.V.), группа «Связной» (100% сети «Связной»)	Группа SLV (Oleg Malis, контролирующей акционер), ПАО «МегаФон» (25%), другие акционеры	100,00%	505,4	Внутренняя	Май.18
10	Строительство и девелопмент	АО «ТФК-финанс» (владеет 94,2% акций ПАО «Мостотрест») — ЕвроСеть/Хордиен Н.В. (Euroset Holding N.V.)	ИП «Благосостояние» (ОАО «РЖД») — ПАО «Вымпелком»	ООО «Стройинвестинг» (Аркадий Ротенберг)	100,00%	387,4*	Внутренняя	Апр.18
11	Торговля	АО «Трансас Текнолоджи» (Transas Technology Limited) и другие компании группы «Трансас»	Холдинг «Промышленные инвесторы» (Сергей Генералов)	ПАО «МегаФон»	50,00%	252,7	Внутренняя	Фев.18
12	Машиностроение	АО «Трансас Текнолоджи» (Transas Technology Limited) и другие компании группы «Трансас»	Холдинг «Промышленные инвесторы» (Сергей Генералов)	Wärtsilä Oyj	100,00%	245,7	Out-In	Июн.18
13	Машиностроение	JWC Environmental, LLC	Нет данных	Sulzer AG (62,68% — группа «Ренессанс»)	100,00%	215,0	In-out	Янв.18
14	Добыча полезных ископаемых	ООО «Прогноз-Серебряк» (месторождение Прогноз)	Polar Silver Resources Ltd (50%), Garden Ring Capital (50%)	Polymetal International Plc (ОАО «Полиметалл»)	100,00%	215,0	Внутренняя	Апр.18
15	Торговля	12 гипермаркетов «К-рынок»	Kesko Oyj	Leroy Merlin	Имущ. комплекс	206,0	Out-In	Июн.18

* Оценочно.
** Слияние.
*** Санация.

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 14. Топ-15 сделок с участием российских компаний в первом полугодии 2018 г.

Вывод:

В данный момент рынок M&A стагнирует под влиянием неустойчивой ситуации на внешних рынках. Также негативно сказывается влияние антироссийских санкций, которое препятствует активности российских предприятий за рубежом. Санкции, которые США планируют ввести в августе 2018 года, уже привели к падению курса рубля до минимума с ноября 2016 года.

Если макроэкономическая ситуация останется неизменной в ближайшие месяцы, а курс рубля продолжит снижение, по итогам 2018 года мы ожидаем сокращения объема рынка на 15-20% по отношению к предыдущему году (до \$40-43 млрд.).

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/>

4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММББ и РТС) - (<http://moex.com/>).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой

компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам января – июня 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. В данный момент рынок M&A стагнирует под влиянием неустойчивой ситуации на внешних рынках. Также негативно сказывается влияние антироссийских санкций, которое препятствует активности российских предприятий за рубежом. Санкции, которые США планируют ввести в августе 2018 года, уже привели к падению курса рубля до минимума с ноября 2016 года.

Если макроэкономическая ситуация останется неизменной в ближайшие месяцы, а курс рубля продолжит снижение, по итогам 2018 года мы ожидаем сокращения объема рынка на 15-20% по отношению к предыдущему году (до \$40-43 млрд.).

3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с долями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Бизнес – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

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

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

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.

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором 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 методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором 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.

Методы оценки доходным подходом включают:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в

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

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскальда; модель Ринга).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

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

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

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов:

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансово управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости активов);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

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

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

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

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

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

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

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

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

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

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

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

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 27.

Таблица 27.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный подход			
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный подход не используется.
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать не целесообразно	
Затратный подход			
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением,	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод ликвидационной стоимости	<p>конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.</p> <p>Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.</p>	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств (P_{Σ});
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая данный метод для пакетов акций, имеет следующий вид:

$$C_{II} = (A_{\Sigma} - P_{\Sigma}) * D_{II} * (1 - K_{л}) * (1 - K_{к}),$$

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

P_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

D_{II} - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$K_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$K_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.06.2018 г.) представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	42 662
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	1 192 431
Краткосрочные финансовые вложения	331 356
Денежные средства	339 763

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	1 906 212
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	357 003
Оценочные обязательства	28
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	357 031

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется в собственности нематериальных активов.

Корректировка результатов исследований и разработок.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка материальных поисковых активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

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

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 42 662 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 2,24% от величины валюты баланса. Проведенный анализ финансового состояния предприятия показывает, что деятельность Общества убыточна. Данное обстоятельство ограничивает возможность прогноза возможного использования рассматриваемого актива для снижения налогооблагаемой базы. Для дальнейших расчетов величина отложенных налоговых активов принята равной нулю.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется данного вида активов.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{\partial з}^к = C_{\partial з}^б * K(T),$$

где:

$C_{\partial з}^к$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^б$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Шкала коэффициентов дисконтирования									
Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/>.

Методика дисконтирования будущих доходов.

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{\text{дз}} = N_{\text{дз}} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{\text{дз}}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности.

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 1 192 431 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 62,56% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о дебиторской задолженности, предоставленные Заказчиком

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	44	Договор поставки газа	текущая	19.06.2018	Июль 2018
ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА"	13	Публикация в журнале «Вестник»	текущая	22.05.2018	Июль 2018
АО "БизнесПроф"	56 709	Договор купли-продажи	текущая	08.06.2018	Июль 2018
АО "БизнесПроф"	1 507	Соглаш. о возмещение затрат	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Газпром СПГ Санкт-Петербург ООО	10	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
Газпромнефть-Ангара ООО	18	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Газпромнефть-Сахалин ООО	16	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО «Западное садовое кольцо»	22	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Илим Тимбер Индастри ООО	755	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	668	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО "Мастер Ин Страна"	6	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО «МК»	14	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	15 099	услуги аренды	просроченная	31.03.2017	
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	2 480	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	
ООО «Плаза Лотос Груп»	23 871	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	
ООО «Плаза Лотос Груп»	6 422	услуги аренды	просроченная	30.09.2015	
ООО «Свистач»	152	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ОАО «Согаз»	101	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ООО «Фауст»	1	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	55	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ООО «Эквант»	54	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	2 277	Переплата по налогу на прибыль	текущая	30.06.2018	
ИФНС № 9 по г. Москве	12	Переплата по НДС	текущая	30.06.2018	
ИФНС № 9 по г. Москве	3	Переплата по страх.взносам	текущая	30.06.2018	
ООО Управляющая компания «Бекар»	329	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	21.12.2016	Декабрь 2018
АО "Новый регистратор"	4	ведение реестра акций	текущая	16.05.2018	Июль 2018
ООО «Такском»	13	услуги связи	текущая	08.12.2017	Ноябрь 2018
Резерв по сомнительным долгам	-47 871		текущая	31.03.2017	
КИТ Финанс (ПАО)	4	Договор займа ценными бумагами	текущая	30.06.2018	
КИТ Финанс (ПАО)	154	Договор брокерского обслуживания	текущая	30.06.2018	
КИТ Финанс (ПАО)	1 129 489	Сделка РЕПО от 29.06.18 первая часть	текущая	30.06.2018	02.07.2018
Итого	1 192 431				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Анализ представленных данных показывает, что в составе дебиторской задолженности присутствует срочная (текущая) задолженность, как с указанными вероятными сроками погашения, так и без них, а также просроченная задолженность. Также в составе дебиторской задолженности отражен резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам и задолженность, по которой он образован, исключались из перечня корректируемой задолженности и принимался равным 0 (нулю).

В сводном виде, принимаемая к дальнейшей корректировке (расчетам), дебиторская задолженность представлена в табл. 31.

Таблица 31.

Принимаемая к корректировке дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	44	Договор поставки газа	текущая	19.06.2018	Июль 2018
ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА"	13	Публикация в журнале «Вестник»	текущая	22.05.2018	Июль 2018
АО "БизнесПроф"	56 709	Договор купли-продажи	текущая	08.06.2018	Июль 2018
АО "БизнесПроф"	1 507	Соглаш. о возмещение затрат	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Газпром СПГ Санкт-Петербург ООО	10	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Газпромнефть-Ангара ООО	18	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Газпромнефть-Сахалин ООО	16	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО «Западное садовое кольцо»	22	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
Илим Тимбер Индастри ООО	755	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	668	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО "Мастер Ин Страна"	6	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО «МК»	14	услуги аренды	текущая	30.06.2018	Июль 2018
ООО «Свистач»	152	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ОАО «Согаз»	101	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ООО «Фауст»	1	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	55	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ООО «Эквант»	54	услуги аренды	текущая	30.06.2018	01.07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	2 277	Переплата по налогу на прибыль	текущая	30.06.2018	Принимается равным 30.09.2018 г.
ИФНС № 9 по г. Москве	12	Переплата по НДС	текущая	30.06.2018	Принимается равным 30.09.2018 г.
ИФНС № 9 по г. Москве	3	Переплата по страх.взносам	текущая	30.06.2018	Принимается равным 30.09.2018 г.
ООО Управляющая компания «Бекар»	329	оказание эксплуатационных услуг по КП	текущая	21.12.2016	Декабрь 2018
АО "Новый регистратор"	4	ведение реестра акций	текущая	16.05.2018	Июль 2018
ООО «Такском»	13	услуги связи	текущая	08.12.2017	Ноябрь 2018
КИТ Финанс (ПАО)	4	Договор займа ценными бумагами	текущая	30.06.2018	Принимается равным 02.07.2018 г.
КИТ Финанс (ПАО)	154	Договор брокерского обслуживания	текущая	30.06.2018	Принимается равным 30.06.2018 г.

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Причина возникновения	Характеристика задолженности (безнадёжная, просроченная, текущая)	Дата возникновения задолженности	Вероятный срок погашения задолженности
КИТ Финанс (ПАО)	1 129 489	Сделка РЕПО от 29.06.18 первая часть	текущая	30.06.2018	02.07.2018
Итого	1 192 431				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

Анализ данных представленных в табл. 31 показывает, что в составе дебиторской задолженности присутствует срочная (текущая) задолженность и просроченная задолженность.

Для корректировки срочной (текущей) задолженности с информацией о вероятных сроках погашения целесообразно использовать метод дисконтирования будущих доходов. Т.к. срок вероятного погашения не указан с точностью до даты, указан только срок вероятного погашения, при проведении настоящей оценки в качестве даты погашения целесообразно использовать последний календарный день указанного периода (срока) погашения.

Определение стоимости срочной (текущей) дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования будущих доходов

Как отмечалось ранее, для расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов целесообразно использовать зависимость вида:

$$C_{\text{дз}} = N_{\text{дз}} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{\text{дз}}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При проведении настоящей оценки длительность периода до погашения задолженности рассчитывалась исходя из данных о вероятных сроках погашения. Величина срока (длительность периода) погашения определялась как разность между конечными датами периодов погашения, указанных в табл. 31 и датой оценки – 30.06.2018 г. Результаты расчета длительности периодов погашения представлены в табл. 32.

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

При выборе величины ставки дисконта использовался методический подход, изложенный в методике Козыря Ю.В., предложенной автором для оценки финансовых активов – в частности дебиторской задолженности (источник - http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr_ju_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-208). Согласно указанной методике величина ставки дисконта, может находиться в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки.

Согласно указанной ранее методике выбор ставки дисконта может основываться на анализе возможного характера хозяйственной деятельности заемщика, всего возможны четыре ситуации:

- предприятие заемщик не имеет возможностей расширения;
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение ниже или равна величине депозитной ставки в банке.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше величины депозитной ставки, но ниже кредитной ставки.
- то же, что и выше, но при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше или равна величине кредитной ставки.

В ситуациях 1-2, очевидно, подходящей ставкой дисконтирования будет депозитная ставка банка. В ситуации 3 подходящей ставкой дисконтирования будет ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение (выше депозитной ставки, но ниже кредитной). В ситуации 4 подходящей ставкой дисконтирования будет кредитная ставка.

Информации о рентабельности инвестиций в активы предприятий-дебиторов в распоряжении оценщика не имеется. Исходя из этого, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта Оценщик использовал депозитную ставку.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с июля 2017 г. по июнь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – www.cbr.ru). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний. Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Средневзвешенные процентные ставки по депозитам в рублях, %

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по депозитам сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
июл.17	7,63	8,04	8,04	8,14	8,05	8,09
авг.17	7,45	7,90	8,05	8,20	9,10	8,41
сен.17	7,29	7,77	7,70	7,73	7,67	8,71
окт.17	7,03	7,52	7,51	8,02	7,29	7,55
ноя.17	6,85	7,22	7,31	7,36	7,01	7,51
дек.17	6,59	7,02	7,29	7,54	7,12	9,15
янв.18	6,06	6,66	6,73	6,94	6,61	7,06
фев.18	5,91	6,50	6,55	6,53	6,32	6,91
мар.18	5,97	6,25	6,27	6,55	6,32	5,49
апр.18	5,75	6,14	6,21	6,44	5,68	4,53
май.18	5,76	6,19	6,30	6,47	6,28	6,08
июн.18	5,78	6,30	6,47	6,42	5,96	6,65
Медиана за период	6,33	6,84	7,01	7,15	6,81	7,29

Источник: 1. www.cbr.ru 2. Расчеты Оценщика.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения дебиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке дебиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок, соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 32.

Коэффициент дисконтирования, для срочной (текущей) задолженности, определялся как для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}}$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата окончания вероятного срока погашения задолженности	Срок погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	44	31.07.2018	31	7,16	0,9943965	44
ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА"	13	31.07.2018	31	7,16	0,9943965	13

Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата окончания вероятного срока погашения задолженности	Срок погашения (длительность периода), дней	Ставка дисконта, %	Дисконт фактор	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
АО "БизнесПроф"	56 709	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	56 391
АО "БизнесПроф"	1 507	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	1 499
Газпром СПГ Санкт-Петербург ООО	10	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	10
Газпромнефть-Ангара ООО	18	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	18
Газпромнефть-Сахалин ООО	16	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	16
ООО «Западное садовое кольцо»	22	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	22
Илим Тимбер Индастри ООО	755	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	751
ООО "ЛЕ БОТ"	668	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	664
ООО "Мастер Ин Страна"	6	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	6
ООО «МК»	14	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	14
ООО «Свистач»	152	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	151
ОАО «Согаз»	101	01.07.2018	1	6,33	0,9998319	101
ООО «Фауст»	1	01.07.2018	1	6,33	0,9998319	1
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	55	01.07.2018	1	6,33	0,9998319	55
ООО «Эквант»	54	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	54
ИФНС № 9 по г. Москве	2 277	30.09.2018	92	7,01	0,9830677	2 238
ИФНС № 9 по г. Москве	12	30.09.2018	92	7,01	0,9830677	12
ИФНС № 9 по г. Москве	3	30.09.2018	92	7,01	0,9830677	3
ООО Управляющая компания «Бекар»	329	31.12.2018	184	7,15	0,9657854	318
АО "Новый регистратор"	4	31.07.2018	31	6,84	0,9943965	4
ООО «Такском»	13	01.11.2018	124	7,01	0,9772457	13
КИТ Финанс (ПАО)	4	02.07.2018	2	6,33	0,9996637	4
КИТ Финанс (ПАО)	154	30.06.2018	0	6,33	1	154
КИТ Финанс (ПАО)	1 129 489	02.07.2018	2	6,33	0,9996637	1 129 109
Итого						1 191 665

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, итоговое значение стоимости дебиторской задолженности, с учетом округлений, составит:

1 191 665 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 191 665 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены

- (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
 - вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
 - предоставленные займы другим организациям;
 - депозитные вклады в кредитных организациях;
 - дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 331 356 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 17,38%.

Данные о краткосрочных финансовых вложений Общества по состоянию на дату оценки представлена в табл. 34.

Таблица 34.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
заям ЦБ	331 356 156,00	4 539,00	29.06.2018	02.07.2018	0,50	в конце срока	в конце срока

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком. * - проценты, отраженные на балансе, учтены в дебиторской задолженности

Расчет стоимости краткосрочного займа производился на основе зависимости вида:

$$C_3 = \frac{Pr}{(1+i)^{t/365}} + \frac{N_3 * (1+pr)^{t/365}}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - начисленные проценты, отраженные на балансе, руб.;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t – срок до погашения, дней.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по кредитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с июля 2017 г. по июнь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – www.cbr.ru). Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, %

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
июл.17	9,34	10,66	11,74	10,96	10,08	9,86
авг.17	9,31	11,00	11,47	11,14	10,54	10,27
сен.17	9,07	10,34	11,44	10,49	10,29	10,06
окт.17	8,81	10,27	11,16	10,10	10,20	9,35
ноя.17	8,62	9,82	11,14	10,41	10,02	9,22
дек.17	8,39	9,62	10,52	9,90	9,56	9,25
янв.18	7,93	9,29	10,75	10,01	9,74	7,94
фев.18	7,89	9,39	9,76	9,19	8,95	9,88
мар.18	7,83	9,00	9,97	9,18	9,31	9,08
апр.18	7,69	9,14	9,50	9,37	8,70	8,33
май.18	7,73	9,30	9,69	9,30	9,08	8,11
июн.18	7,73	9,31	9,99	9,42	8,60	8,24

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
Медиана за период	8,16	9,51	10,64	9,95	9,65	9,24

Источник: 1. www.cbr.ru.

Результаты расчета стоимости займов представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб*.	Процентная ставка, %	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость, руб.
заяв ЦБ	331 356 156,00		0,5	2	8,16	331 222 816
Итого						331 222 816

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, величина скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений составит:

331 222 816 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

331 223 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 331 223 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 339 763 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 17,82%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 339 763 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствуют прочие оборотные активы.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	42 662	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	1 192 431	1 191 665
Краткосрочные финансовые вложения	331 356	331 223
Денежные средства	339 763	339 763
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы	1 906 212	1 862 651

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет долгосрочных заемных средств.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет отложенных налоговых обязательств.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет прочих долгосрочных обязательств.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет краткосрочных заемных средств.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 357 003 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 18,73% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлены данные о составе и структуре задолженности, а также характеристики задолженности в части ее возникновения и предполагаемых сроках погашения.

Данные о кредиторской задолженности представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные о кредиторской задолженности

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	Договор на водоснабжение и водоотведение	101	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Доступная энергия»	Договор 094 от 01.10.2014	686	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ООО "Капитал стройиндустрия"	Дог.подряда № 040213/ДОПМ от 04.02.13	193	10.09.2014	Текущая, погашение 10.2017
ЗАО «Новый регистратор»	Договор № 77-0820/14 от 04.06.2014	4	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение арендных платежей за земель.участок	493	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение коммунальных услуг	647	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ООО "Про-Риэлти"	Дог Э-01/КИ- ПРО/2017 от 27.02.17	6 441	08.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО "Проектное Агентство"	Договор № 0107- 17ПЛГ/Х14 от 28.07.14	224	28.07.2014	Текущая, 31.10.2015
ООО "ТНТ Экспресс Уорлдайд (СНГ)"	Договор № 51500/2014/41204 от 25.08.2014 усл.дост.	6	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	НДФЛ за июнь 2018	10	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	НДС за 2 кв. 2018	345 876	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
УФК по г. Санкт- Петербург	Налог на имущество за 2 кв. 2018	2 211	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	Страхов. взносы за 2 кв. 2018	22	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
Сотрудники	Зарплата за июнь 2018	33	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
АО "БизнесПроф"	Дог купли-продажи от 17.05.18 ОП и авансы	56	08.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИТОГО		357 003		

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости кредиторской задолженности проводится на основе зависимости вида:

$$C_{КрЗ} = C_{КрЗ\text{бал}} * K_{кор},$$

где:

$C_{КрЗ\text{бал}}$ – балансовая стоимость кредиторской задолженности, тыс. руб.;

$K_{кор}$ – корректирующий коэффициент.

Коэффициент дисконтирования, для срочной (текущей) задолженности, определялся как для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Расчет стоимости кредиторской задолженности с использованием методики дисконтирования будущих доходов.

Перечень кредиторской задолженности, корректируемой с использованием методики дисконтирования будущих доходов, представлен в табл. 38.

Для определения сроков погашения задолженности, использовались данные по датам погашения кредиторской задолженности в соответствии с данными Заказчика. Срок погашения задолженностей определялся как разница между датой погашения задолженности и датой оценки.

Результаты расчетов сроков погашения для кредиторской задолженности представлены в табл. 39.

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях с различными сроками размещения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru).

Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с июля 2017 г. по июнь 2018 г. (источник: официальный сайт ЦБ РФ – www.cbr.ru). Период, соответствующий 1 году, выбран для сглаживания возможных колебаний. Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам (вкладам) представлены в табл. 32.

Учитывая принятый подход к расчету срока до погашения кредиторской задолженности и полученные в результате расчетов количественные значения процентных ставок по вкладам, при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке кредиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, размещенным на срок,

соответствующий сроку до погашения каждой оцениваемой задолженности.

Коэффициент дисконтирования, как уже было отмечено ранее, определялся как для задолженности погашаемой единовременно при наступлении срока погашения.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов

Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта,	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, тыс. руб.
Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	101	31	6,84	0,9943965	100
ООО «Доступная энергия»	686	31	6,84	0,9943965	682
ООО "Капитал стройиндустрия"	193	31	6,84	0,9943965	192
ЗАО «Новый регистратор»	4	31	6,84	0,9943965	4
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	493	0	6,33	1,0000000	493
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	647	0	6,33	1,0000000	647
ООО "Про-Риэлти"	6 441	31	6,84	0,9943965	6 405
ЗАО "Проектное Агентство"	224	0	6,33	1,0000000	224
ООО "ТНТ Экспресс Уорлдайд (СНГ)"	6	31	6,84	0,9943965	6
ИФНС № 9 по г. Москве	10	31	6,84	0,9943965	10
ИФНС № 9 по г. Москве	345 876	31	6,84	0,9943965	343 938
УФК по г. Санкт-Петербург	2 211	31	6,84	0,9943965	2 199
ИФНС № 9 по г. Москве	22	31	6,84	0,9943965	22
Сотрудники	33	31	6,84	0,9943965	33
АО "БизнесПроф"	56	31	6,84	0,9943965	56
Итого					355 009 770

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговое значение стоимости кредиторской задолженности, с учетом округлений, составит:

355 009 770 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

355 010 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 355 010 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет доходов будущих периодов.

Корректировка оценочных обязательств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 28 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет ~0,001 от совокупных источников формирования активов.

В виду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов, корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 28 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет прочих краткосрочных обязательств.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы)	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы)	0	0
Кредиторская задолженность	357 003	355 010
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	28	28
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	357 031	355 038

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 906 212	1 862 651
Всего обязательства, тыс. руб.	357 031	355 038
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 507 613
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		1 507 613

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций, производился на основе зависимости вида:

$$C_{II} = C_A * N_{II},$$

где:

C_A - стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете с учетом скидок на контроль и ликвидность;

N_{II} - количество акций в оцениваемом пакете акций, шт.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете, с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_K) * (1 - K_L),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов);

$N_{Общ}$ - общее количество акций (сумма основного и дополнительного выпуска акций), шт.;

K_K - поправка за неконтрольный характер пакета;

K_L - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета акций и недостаточную ликвидность обуславливается размером доли и обращением на открытом рынке.

Основными факторами, обуславливающими введение скидок, являются:

- факторы, ограничивающие права владельцев контрольных пакетов акций: эффект распределения собственности; режим голосования; контактные ограничения; финансовые условия бизнеса.

- факторы, влияющие на ликвидность: Первая группа: невозможность выплаты дивидендов; неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой; ограничения на операции с акциями. Вторая группа: возможность свободной продажи акций или самой компании.

Скидка за неконтрольный характер пакета.

При проведении настоящей оценки, в силу принятых допущений, а именно того, что оценка объекта оценки проводится без учета поправки на контроль, поправка (скидка) на контроль не вводилась.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций.

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %) на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

Основу активов Общества, а именно 97,76% совокупных активов, составляют оборотные активы, образованные дебиторской задолженностью, краткосрочными финансовыми вложениями и денежными средствами. Данные активы являются высоколиквидными активами.

В силу вышеуказанных обстоятельств, активы Общества можно отнести к ликвидным и определить скидку на недостаточную ликвидность акций, при проведении настоящей оценки, равной 0 (нулю).

В соответствии с расчетной зависимостью, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции», с учетом округлений, составит:

$$C_A = \frac{1\,507\,613\,000}{171\,800} * (1 - 0) * (1 - 0) = 8\,775 \text{ руб.}$$

Соответственно, стоимость 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции», составит:

$$C_{II} = 8\,775 * 43\,002 = 377\,342\,550 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$377\,342\,550 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) акций, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$8\,775 \text{ руб.}$$

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Итоговая величина справедливой стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

$$377\,342\,550 \text{ руб.}$$

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 775 руб.

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости 43 002 (Сорока трех тысяч двух) обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

377 342 550

(Триста семьдесят семь миллионов триста сорок две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82472-Н от 11.11.2014 г., в пакете из 43 002 (Сорока трех тысяч двух) акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 775

(Восемь тысяч семьсот семьдесят пять) рублей

Оценщик

Р.С. Луценко

Генеральный директор



И.А. Чужмаков

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка» -, М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка бизнеса» – М.: «Финансы и статистика», 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело, 2000.
4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
5. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком,
и документы Оценщика



Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"29" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Л. Н. Мочалкина

Подпись, Фамилия, инициалы

МП



серия 77 №017059065



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 27.05.2014
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 9 по г.Москве

7	7	0	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	0	9	9	5	4	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	9	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы № 46
по г. Москве



Ворожцова Т. Г.



серия 77 №017248768



Форма № 50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"17" августа 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7 1 5 7 7 4 7 0 0 5 1 6 7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
4	ИНН	7709954948
5	КПП	770901001

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1455000000

Сведения о лице, принявшем решение при данном виде регистрации

8	Вид лица, принявшего решение	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
9	Фамилия	ШМУРНОВ
10	Имя	ЕВГЕНИЙ
11	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
12	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный

1

реестр юридических лиц

		1
13	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
14	Документы представлены	в электронном виде
		2
15	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
16	Документы представлены	в электронном виде
		3
17	Наименование документа	РЕШЕНИЕ УЧАСТНИКА
18	Документы представлены	в электронном виде
		4
19	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
20	Номер документа	522
21	Дата документа	29.07.2015
22	Документы представлены	в электронном виде
		5
23	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
24	Документы представлены	в электронном виде
		6
25	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
26	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"18" августа 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор



Ворожцова Татьяна Григорьевна

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	<u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 892 147	-	-
	в том числе:				
	улучшение здания бизнес-центра		108 816	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 338	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 896 486	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 484	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	101 249	-	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями		71 919	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	389 390	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	410	-	-
	Итого по разделу II	1200	500 531	-	-
	БАЛАНС	1600	2 397 017	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 155 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(15 638)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 139 362	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	854 609	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	331 761	-	-
	в том числе:				
	векселя выданные		331 761	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 186 371	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	71 271	-	-
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики		28 303	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	71 284	-	-
	БАЛАНС	1700	2 397 017	-	-

Руководитель

(подпись)

Шмуряев Евгений
Александрович

(рашифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Май - Декабрь 2014 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
			0710002		
Организация	Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	65.23.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	88 583	-
	Себестоимость продаж	2120	(34 191)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	54 392	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 767)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	52 625	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 623	-
	Проценты к уплате	2330	(61 425)	-
	Прочие доходы	2340	1 759	-
	Прочие расходы	2350	(19 558)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(19 976)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(343)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 338	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(15 638)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(15 638)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Щмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	65.23.1		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	582	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	1 892 147	-
	в том числе:				
	улучшения здания бизнес-центра		-	108 816	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 225	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 957 047	1 896 486	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	286 255	101 249	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями		-	71 919	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	389 390	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	410	-
	Итого по разделу II	1200	340 361	500 531	-
	БАЛАНС	1600	2 297 408	2 397 017	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 155 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 085)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 409 915	1 139 362	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	810 036	854 609	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	331 761	-
	в том числе:				
	векселя выданные		-	331 761	-
	Итого по разделу IV	1400	810 036	1 186 370	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	77 449	71 271	-
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики		-	28 303	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	77 457	71 284	-
	БАЛАНС	1700	2 297 408	2 397 017	-


 Руководитель  Шмурнов Евгений Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2015
Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		7709954948		
Вид экономической деятельности	<u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	237 869	88 583
	Себестоимость продаж	2120	(128 869)	(31 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	57 089
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	55 322
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 575	6 623
	Проценты к уплате	2330	(108 038)	(61 425)
	Прочие доходы	2340	5 697	1 759
	Прочие расходы	2350	(52 418)	(22 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(36 334)	(19 976)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(380)	343
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 887	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 447)	(15 638)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 447)	(15 638)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе:				
	УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе:				
	МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	286 255	101 249
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ		-	-	331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		26 854	20 137	28 303
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

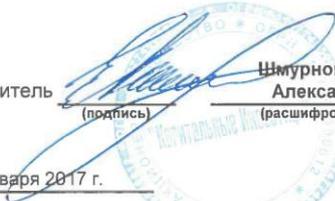
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	<u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	по ОКФС	65.23.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе:			
	налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 887
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Шурнов Евгений
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	30	06	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	по ОКФС	64.99.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	313	393
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	2 027 917	2 106 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	42 662	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	42 662	2 052 429	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	1 192 431	292 579	26 878
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	331 356	19 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	339 763	5 916	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 863 550	317 495	58 736
	БАЛАНС	1600	1 906 212	2 369 923	2 184 080

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(168 819)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 549 181	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	357 003	42 224	55 281
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	357 031	42 252	55 292
	БАЛАНС	1700	1 906 212	2 369 923	2 184 080

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

30 июля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2018 г.

		Коды		
		0710002		
		30	06	2018
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО 31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709954948		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	12267	16	
		по ОКФС		
		по ОКЕИ 384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	119 215	132 721
	Себестоимость продаж	2120	(84 469)	(76 347)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34 746	56 374
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 393)	(1 964)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	33 353	54 410
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 368	-
	Проценты к уплате	2330	(33 930)	(43 790)
	Прочие доходы	2340	2 114 521	2
	в том числе:			
	продажа недвижимого имущества		1 900 000	-
	Прочие расходы	2350	(2 210 016)	(18 468)
	в том числе:			
	себестоимость недвижимого имущества		(1 988 880)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(89 704)	(7 846)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(13)	(16)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	18 464	1 553
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(71 240)	(6 293)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(71 240)	(6 293)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Штурнов Евгений
Александрович**
(расшифровка подписи)

30 июля 2018 г.



Структура акционерного (уставного) капитала АО "Капитальные инвестиции" по состоянию на 30.06.2018

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.06.2018 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171 800	10 000
Голосующие обыкновенные акции	171 800	10 000
Голосующие привилегированные акции	отсутствуют	
Неголосующие привилегированные акции	отсутствуют	

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Е. А. Шмурнов

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2018 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный"	128 798	74,97
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	43 002	25,03

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Е. А. Шмурнов

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2018 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	заем ЦБ	331 356 156,00	4 539,00	29.06.2018	02.07.2018	0,50		
Итого		331 356 156,00	4 539,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»



Е. А. Шмурнов

Prof

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА КОММЕРЧЕСКИХ РАСХОДОВ

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Амортизация	39 804	
Аренда земли	714	
Коммунальные расходы	10 494	
Эксплуатационные расходы	33 457	
Итого	84 469	

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РАСХОДОВ

Наименование	Сумма на последнюю отчетную дату	Дополнительная информация
Аренда помещения	103	
Оплата труда	510	
Страховые взносы	155	
Командировочные расходы	48	
Почтовые расходы	89	
Нотариальные расходы	7	
Услуги юридические и информационные	229	
Услуги оценщика	100	
Аудиторские услуги	139	
Прочие расходы	13	
Итого	1 393	

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Е. А. Шмурнов

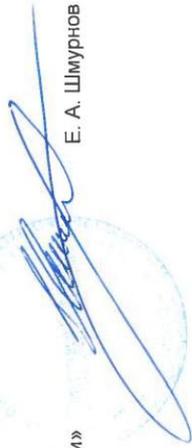
Prof

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Наименование	Сумма доходов	Наименование	Сумма расходов
Реализация недвижимого имущества	1 900 000	Себестоимость недвижимого имущества	1 988 393
Реализация ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ	214 521	Себестоимость ценных бумаг, обращающихся на ОРЦБ	215 839
		Расходы на услуги банка	17
		Услуги брокера, депозитария	150
		Налог на имущество, госпошлины	5 553
		Амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	33
		Нотариальные расходы, не учитываемая в расходах по прибыли	30
Итого	2 114 521		2 210 016

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»


Е. А. Шмурнов

в тыс.руб.

РАСШИФРОВКА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ на 30.06.2018 г.:

Наименование клиента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	Договор на водоснабжение и водоотведение	101	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Доступная энергия»	Договор 094 от 01.10.2014	686	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Капитал строиндустрия»	Дог. подряда № 040213/ДОРМ от 04.02.13	193	10.09.2014	Текущая, погашение 10.2017
ЗАО «Новый регистратор»	Договор № 77-0820/14 от 04.06.2014	4	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО «ПлазалПотосфинанс»	Возмещение арендных платежей за земельный участок	493	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ЗАО «ПлазалПотосфинанс»	Возмещение коммунальных услуг	647	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ООО «Тро-Рилити»	Дог. Э-01/КК-ПРО/2017 от 27.02.17	6 441	08.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО «Проектное Агентство»	Договор № 0107-17П/П/Х/14 от 28.07.14	224	28.07.2014	Текущая, 31.10.2015
ООО «ТНТ Экспресс Уорлдвайд (СНГ)»	Договор № 51500201441204 от 25.08.2014 усл.догов.	6	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	ИДВЛ за июнь 2018	10	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	ИДС за 2 кв. 2018	345 876	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
УФК по г. Санкт-Петербург	Налог на имущество за 2 кв. 2018	2 211	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	Страховые взносы за 2 кв. 2018	22	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
Сотрудники	Зарплата за июнь 2018	33	30.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
АО «БизнесПроф»	Дог. купли-продажи от 17.05.18 ОП и авансы	56	08.06.2018	Текущая, погашение 07.2018
ИТОГО		357 003		

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Е. А. Шмурнов

prof

РАСШИРЕННАЯ ДЕБИТОРСКОЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ НА 30.06.2018 Г.

в тыс.руб.

Наименование Дебитора, ИНН	Предмет задолженности (поставка товаров, услуги и т.п.)	Дата возникновения задолженности	Остаток задолженности на последнюю отчетную дату	В том числе сумма просроченной задолженности	Из просроченной задолженности со сроком свыше 3 месяцев	Нормальная к взысканию (взыскания) задолженности и задолженности юридических лиц, которые находятся в стадии ликвидации или в отношении которых возбуждено дело о банкротстве	Дата, с которой задолженности считаются просроченной	Остаток задолженности на дату подачи кредитной заявки	Срок погашения задолженности
Покупатели и заказчики									
ЗАО "Газпром межрегиональ Санкт-Петербург"	Договор поставки газа	19.06.2018	108 017	47 872				0	Июль 2018
ООО "Коммерсант КАРГОТЕКА"	Публикации в журнале «Вестник»	22.05.2018	44						Июль 2018
АО «ВиласПроф»	Договор купли-продажи	08.05.2018	13						Июль 2018
АО «ВиласПроф»	Соглаш. о возмещении затрат	30.06.2018	56 709						Июль 2018
Газпром СП Санкт-Петербург ООО	услуги аренды	30.06.2018	1 507						Июль 2018
Газпромнефть-Ангара ООО	услуги аренды	30.06.2018	10						Июль 2018
Газпромнефть-Сказаны ООО	услуги аренды	30.06.2018	18						Июль 2018
ООО «Задание слово колесо»	услуги аренды	30.06.2018	16						Июль 2018
Илья Тимофеевич Илларинов ООО	услуги аренды	30.06.2018	22						Июль 2018
ООО "ЛЕ БОТ"	услуги аренды	30.06.2018	668						Июль 2018
ООО "Мастер Ин Страна"	услуги аренды	30.06.2018	6						Июль 2018
ООО «МК»	услуги аренды	31.03.2017	14						Июль 2018
ЗАО «Франк-Девелопмент»	услуги аренды	15.09.2015	15 099	15 099	15 099		31.07.2015		Июль 2018
ЗАО «Франк-Девелопмент»	услуги аренды	30.09.2015	2 480	2 480	2 480		30.09.2015		Июль 2018
ООО «Палла Логист Групп»	услуги аренды	30.09.2015	23 871	23 871	23 871		30.09.2015		Июль 2018
ООО «Палла Логист Групп»	услуги аренды	30.09.2015	6 422	6 422	6 422		30.09.2015		Июль 2018
ООО «Светлан»	услуги аренды	30.06.2018	152						01.07.2018
ОАО «Соглаз»	услуги аренды	30.06.2018	101						01.07.2018
ООО «Фазуэт»	услуги аренды	30.06.2018	1						01.07.2018
Финанс Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	услуги аренды	30.06.2018	55						01.07.2018
ООО «Эквант»	услуги аренды	30.06.2018	54						01.07.2018
Поставщики и подрядчики									
Выводы и поступления									
Налоговые и сборные, внебюджетные фонды									
ИФНС № 9 по г. Москве	Переводы по налогу на прибыль	30.06.2018	2 292	0				0	
ИФНС № 9 по г. Москве	Переводы по НДС	30.06.2018	2 277						
ИФНС № 9 по г. Москве	Переводы по страх. взносам	30.06.2018	12						
Девальские выплаты									
ООО Управляющая компания «Беклар»	оказание эксплуатационных услуг по КП	21.12.2016	346	0				0	Декабрь 2018
АО "Новый регистратор"	ведение реестра акций	16.05.2018	329						Июль 2018
ООО «Таксон»	услуги связи	08.12.2017	13						Ноябрь 2018
Прочие дебиторы									
сотрудники			1 081 776	0				0	
Резерв по сомнительным долгам		31.03.2017	-47 871						
КИТ Финанс (ПАО)	Договор займа ценными бумагами	30.06.2018	4						
КИТ Финанс (ПАО)	Договор брокерского обслуживания	30.06.2018	154						
КИТ Финанс (ПАО)	Сделка РЕПО от 29.06.18 первая часть	30.06.2018	1 129 489						
Итого			1 192 431	47 872				0	

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»
Е. А. Шмурнов

Наименование	на 31.03.18		на 30.06.18		Изменения	
	Сумма затрат	Доля в себестоимости, %	Сумма затрат	Доля в себестоимости, %	тыс.руб.	%
Амортизация	19 902	54,09	39 804	47,12	19 902	
Аренда земли		0,00	714	0,85	714	
Коммунальные расходы	5 539	15,05	10 494	12,42	4 955	
Эксплуатационные расходы	11 351	30,85	33 457	39,61	22 106	
Расходы на проектирование		0,00		0,00	-	
Ремонт помещений на 5, 6, 9 этажах		0,00		0,00	-	
Кадастровые работы		0,00		0,00	-	
Услуги по поиску арендаторов		0,00		0,00	-	
Страхование имущества		0,00		0,00	-	
Итого	36 792	100	84 469	100	47 677	

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Е. А. Шмурнов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Генеральному директору

АО «РАМБЛЕР»

г-ну Чужмакову Игорю Александровичу

СПРАВКА

г. Москва

По состоянию на 30 июля 2018 года строение, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д.22, общей площадью 20 214 кв. м, учитываемое в составе основных средств было реализовано.

Вырученные средства были вложены в высоколиквидные облигации МинФина и ПАО «Газпром» в сумме более 1 735 млн.руб.

Планами дальнейшего развития компании является инвестирование на рынке недвижимости.

Генеральный директор
АО «Капитальные инвестиции»



/Шмурнов Е.А./





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны

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

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

477-2007

Намер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Луценко Роман Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 00 №619895, Отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, 11.10.2000 года

(какие документы, удостоверяющие личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439327, 20.06.2002 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 201 от «11 декабря 2006» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность специального лица

Москва



Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003698-3

« 16 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Луценко Роману Сергеевичу

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

от « 16 » февраля 20 18 г. № 50

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » февраля 20 21 г.



000378 - КАЗ

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000240
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Луценко Роман Сергеевич
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев г, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 2/6, кв.33
Паспорт РФ 46 00 619895
Выдан (когда, кем): 11.10.2000 г. отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439327
Дата выдачи: 20.06.2002 г.
Выдан (кем): Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-18/0017 с от 26.11.2017 г. Телефон: 37-03-30, доб. 108
 _____/Р.С.Луценко/	 _____/О.А. Аракелова/
Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.	М.П. Полис оформил: Югов А.В.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000244
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: Акционерное общество «РАМБЛЕР»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д.12, помещение 017
ИНН 7723204471
р/с 40702810840170005134 в ПАО СБЕРБАНК
Адрес банка: М.О., г. Королев, просп. Космонавтов, д.6А
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225, ОКПО 59040035

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000244 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000244 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество «РАМБЛЕР»
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
 /Г.Р.Юрьева/ М.П.	 /И.А.Чужмаков / М.П.
<p>Полис оформил: Югов В.В. Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.</p>	

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
108 (Сто восемь) страниц.

Генеральный директор АО «РАМБЛЕР»



Чужмаков И.А.