АЛЕКС-ПРАЙС
ООО Независимый консалтинговый центр

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

А.В. Розанов

30.05.2018 г.

ОТЧЁТ № 2499

об оценке справедливой стоимости инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Баргузин»
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Дополнительное соглашение №12 от 30.05.2018 г. к договору № 1609302 от 30.09.2016 г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	28.04.2018 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:	30.05.2018 г.

119017, Москва, Лаврушинский пер., д. 3/8, стр. 2, офис 403-404 Тел.: (495) 953-50-90 , факс: 780-20-04

www.alexprice.ru e-mail: info@alexprice.ru

Резюме

В соответствии с Дополнительным соглашением №12 от 30.05.2018 г. к Договору №1609302 от 30.09.2016 г. и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. №3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» оценщиками ООО НКЦ «Алекс-Прайс» произведена оценка справедливой стоимости инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук по состоянию на 28.04.2018 г., который является отдельным активом (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н)) Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Баргузин» - далее по тексту объект оценки.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, рекомендуемая итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки состоянию на 28.04.2018 г. с необходимыми предположениями и допущениями, составляет:

1 364 117,20
(Один миллион триста шестьдесят четыре тысячи сто семнадцать) рублей 20 копеек.

Определение справедливой стоимости объекта оценки проводилось в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 326, стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» «Свод стандартов оценки (ССО 2015)», а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08205/776/70082/7, сроком действия с «25» ноября 2017 г. по «24» ноября 2018 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Данное резюме является неотъемлемой частью отчёта №2499 от 30.05.2018 г.и должно рассматриваться в его контексте.

Генеральный директор, оценщик
ООО НКЦ «Алекс-Прайс» А.В. Розанов

Независимый консалтинговый центр "Алекс-Прайс"

30.05.2018 г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки 5
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 5

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ 6

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 8

3.1. Сведения о Заказчике оценки 8
3.2. Сведения об оценщиках 8
3.3. Исполнители 8
3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 9
3.5. Сведения о независимости оценщика 9

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12

5.1. Федеральные стандарты оценки 12
5.2. Стандарты саморегулируемых организаций 12
5.3. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) 12
5.4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 14
5.4.1. Цель 14
5.4.2. Сфера применения 14
5.4.3. Оценка 15

6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ 25

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 26
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 26

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 26

8.1. Имущественные права 26
8.2. Описание оцениваемого объекта 27

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 28

9.1. Обзор экономической ситуации России по итогам января- марта 2018 года 28
9.2. Обзор рынка паевых фондов по итогам марта 2018 г. 33

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 36

10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 36
10.2. Описание подходов и методов оценки 39
10.3. Применимость подходов 42
10.4. Определение справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом 42
10.4.1 Описание примененного метода 42

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 44

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ 45

13. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 46

14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 53

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ 55

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ К ОЦЕНКЕ 60

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДАННЫЕ ИНТЕРНЕТ-САЙТА 61

1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения работ является Дополнительное соглашение №12 от 30.05.2018 г. к Договору №1609302 от 30.09.2016 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Баргузин» и Обществом с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр «АЛЕКС-ПРАЙС», в соответствии с Заданием на оценку указанного Дополнительного соглашения.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком использовался затратный подход к оценке. Результаты, полученные в рамках применения каждого из подходов, представлены в следующей таблице.

Таблица 1.1 Результаты, полученные в рамках применения разных подходов к оценке

Объект оценки	Сравнительный подход, тыс. руб.	Доходный подход, тыс. руб.	Затратный подход, тыс. руб.	Итоговая величина справедливой стоимости, тыс. руб.
инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук	Не применялся	Не применялся	1 364 117,20	1 364 117,20

1.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 28.04.2018 г. составляет:

1 364 117,20

(Один миллион триста шестьдесят четыре тысячи сто семнадцать) рублей 20 копеек.

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность. Результаты оценки будут использованы в целях оценки в Закрытом Паевом Фонде.

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п. 3 ФСО-3).

Генеральный директор ООО НКЦ «Алекс-Прайс»
А.В. Розанов
Оценщик (член РОО № в реестре 003182)
И.В. Лаврова

2. Основание для проведения работ

Основанием для проведения работ является Дополнительное соглашение №12 от 30.05.2018 г. к Договору №1609302 от 30.09.2016 г., заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Баргузин», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем – Заказчик, с одной стороны и Обществом с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр «АЛЕКС-ПРАЙС», в лице Генерального директора Розанова Алексея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем ОЦЕНЩИК, с другой стороны. В соответствии с Заданием на оценку указанного Дополнительного соглашения:

Объект оценки	инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук
Балансовая стоимость объекта оценки	Нет данных
Данные об организации, ведущей бизнес	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» (ООО «УК «Финанс Трейд ЭССЕТ Менеджмент») Юридический адрес: 123060, Россия, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6. ОГРН: 1077760969879 от 05.10.2007 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Для расчета оценивается право собственности. Без учета ограничений и обременений.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы в целях оценки в Закрытом Паевом Фонде.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. • Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п. 3 ФСО-3).
Вид стоимости	Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки(Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введенные в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
Дата оценки	28.04.2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	• Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по

	соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке. • Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. • При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз. • От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. • Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете. • Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. • От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке. • Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. • В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке. • Выводы о ликвидности объекта оценки могут указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки (п.8 ФСО №9).
Используемые стандарты оценки	• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 297 от 20.05.2015; • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 298 от 20.05.2015; • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 299 от 20.05.2015; • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом МЭР РФ № 611 от 25.06.2014; • Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 326 от 01.06.2015; • Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержден Приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015; • Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержден Приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015; • Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержден Приказом МЭР РФ № 721 от 17 ноября 2016;

	• Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоят оценщики. • Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введенные в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
Особенности проведения осмотра	• Без осмотра

3. Общие сведения

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1 Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Баргузин»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1067746469658, 07.04.2006 г.
Адрес местонахождения	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а
ИНН/КПП	7718581523/693901001
Генеральный директор	Кулик Дмитрий Станиславович
Банковские реквизиты	р/с 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО), г. Москва к/с 30101810600000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583685
Телефон организации	8 (495) 902-63-71, 8 (48269) 22-614

3.2. Сведения об оценщиках

Таблица 3.2 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью Независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс»
Юридический адрес	105264, РФ, г. Москва, ул. 10-я Парковая, д. 18, этаж 2, помещение №10
Фактический адрес	127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303
ИНН/КПП	7716230030/771901001
ОГРН, дата присвоения	1037716011805 от 16.04.2003 г.
Банковские реквизиты	р/с 40702810397210000708 в Московский филиал ПАО РОСБАНК, к/с 30101810000000000256, БИК 044525256
Генеральный директор	Розанов Алексей Васильевич
Телефон	(495) 150-64-49
Страхование ответственности	Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08205/776/70082/7, сроком действия с «25» ноября 2017 г. по «24» ноября 2018 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

3.3. Исполнители

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Отчет 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, предусмотренные 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. Ниже приведен список Оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 3.3 Сведения об Оценщике

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Лаврова Ирина Владимировна	*Местонахождение оценщика:* г. Москва, Заревый проезд, д.10, кв.251. *Почтовый адрес оценщика:* 127282, г. Москва, Заревый проезд, д.10, кв.251. *Номер телефона оценщика:* (495) 150-64-49 *Адрес электронной почты оценщика:* lavrova@alexprice.ru *Информация о членстве в саморегулируемой организации:* Оценщик 1 категории, включен в реестр членов саморегулируемой организации ООО «Российское Общество оценщиков» 24.01.2008, регистрационный № 003182. *Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:* Профессиональный Оценщик бизнеса (Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 607393 от 26.09.2003 г. МУЭИФиП) Специальность: Оценщик бизнеса (предприятий). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001884-3 от 12.01.2018 г. *Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:* Гражданская ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» и СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-121121/17/0321R/-003182 от 07.04.2017 г., сроком действия с 01.07.2017 г. до 31.12.2018 г. Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей. *Стаж работы в оценочной деятельности:* Стаж работы 14 лет (с декабря 2003 г.). *Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* Общество с ограниченной ответственностью. *Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:* Общество с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр «АЛЕКС-ПРАЙС».

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Степень участия в проведении оценки оценщика, работающего на основании трудовых договоров с исполнителем, указана в таблице, приведенной ниже.

Таблица 2.4 Степень участия специалистов в оценке

ФИО	Квалификация	Степень участия
Лаврова Ирина Владимировна	Оценщик 1 категории	Комплекс работ, связанных с проведением оценки, в т.ч. сбор документов, анализ рынка, расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета об оценке

Иные специалисты к проведению оценки не привлекались.

3.5. Сведения о независимости оценщика[1]

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

[1] *Ст. 16 ФЗ-135.*

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.
- Настоящий отчет содержит расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, перечень которой приведен в соответствующем разделе настоящего отчета, и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений.
- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходим из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомочного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению справедливой стоимости.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В соответствии с условиями задания Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.
- В процессе оценки Оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете. Итоговая величина справедливой стоимости, указанная в Отчете, признается рекомендуемой для сформулированных целей. Иное использование результатов оценки, а также передача Отчета третьим лицам без предварительного письменного согласия Оценщика не допускается.
- В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследований предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- Полученный результат относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
- Все расчеты выполнены Оценщиком с использованием формул и функций программы «Microsoft Excel» с встроенной точностью вычислений. В таблицах представлены показатели, согласно формата данных.
- Оценщиком не производились обмеры площадей земельных участков и помещений. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют сведениям, предоставленным Заказчиком.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.
- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности.

5.1. Федеральные стандарты оценки

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена в таблице ниже. Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в прочих нормативных актах.

Таблица 5.1Применяемые стандарты

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭР РФ №297 от 20.05.2015	Стандарт обязателен к применению
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭР РФ №298 от 20.05.2015	Стандарт обязателен к применению
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭР РФ №299 от 20.05.2015	Стандарт обязателен к применению
ФСО -7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказом МЭР РФ № 611 от 25.06.2014	Стандарт обязателен к применению
ФСО - 8	Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса»	Приказ МЭРТ РФ № 326 от 01.06.2015	Стандарт обязателен к применению
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015	Стандарт обязателен к применению

5.2. Стандарты саморегулируемых организаций

Оценщик - член саморегулируемой организации оценщиков, обязан в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данной саморегулируемой организаций. Оценщик является членом саморегулируемой Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СРО РОО), поэтому опирался на Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (Свод стандартов и пр. РОО 2015).

С полным текстом Стандартом и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

5.3. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости в соответствии со стандартами МСФО. Далее приведены краткие сведения о данных стандартах.

Разработкой и принятием МСФО занимается Правление по Международным стандартам финансовой отчетности. Его предшественник, Комитет Международных стандартов финансовой отчетности (КМСФО), основан 29.06.73 г. в результате соглашения, достигнутого бухгалтерскими организациями Австралии, Канады, Франции, Германии, Японии, Мексики, Нидерландов, Великобритании, Ирландии, и США.

До создания КМСФО (с 2001 г. – ПМСФО) между публикуемыми во многих странах бухгалтерскими стандартами часто возникали разночтения по форме и содержанию. ПМСФО обобщил проекты положений, стандарты финансовой отчетности, уже изданные по каждому предмету, и в свете этих знаний разрабатывает Международные стандарты финансовой отчетности для их принятия во всемирном масштабе.

МСФО определяют требования по признанию, оценке, представлению и раскрытию операций и событий, которые важны для финансовых отчетов широкого назначения. Они могут также устанавливать аналогичные требования для операций и событий, которые относятся к специфическим отраслям. МСФО разработаны для применения к финансовым отчетам широкого назначения и другой финансовой отчетности всеми коммерческими организациями. Коммерческие организации включают организации, занятые торговой, промышленной, финансовой и другой аналогичной деятельностью, организованные в виде корпораций или в виде других форм. Они включают такие организации, как компании взаимного страхования и другие взаимные кооперативные организации, которые обеспечивают дивиденды или другие экономические выгоды пропорционально и напрямую своим владельцам, членам или участникам.

Хотя МСФО не предназначены для применения к некоммерческой деятельности в частном, общественном или государственном секторах, организации с такой деятельностью могут найти их приемлемыми. Комитет по Общественному Сектору (PSC) Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC) опубликовал директиву, в которой говорится, что МСФО могут применяться к государственным обществам. PSC готовит стандарты финансовой отчетности, основанные на МСФО, для правительств и других организаций общественного сектора, отличных от государственных предприятий. МСФО применяются ко всем финансовым отчетам широкого назначения. Такие финансовые отчеты ориентированы на информационные потребности широкого круга пользователей, например, акционеров, кредиторов, наемных работников и общества в целом.

Цель финансовых отчетов – обеспечить информацию о финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках организации, которая будет полезной для этих пользователей для принятия экономических решений. Полный набор финансовой отчетности включает бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, сводный отчет, показывающий все изменения в капитале или изменения в капитале, отличные от тех, которые возникают в результате сделок с собственниками в отношении капитала компании и распределения доходов, отчет о движении денежных средств, учетную политику и пояснительную записку.

В некоторых случаях МСФО разрешили различные методы учета операций и событий. Обычно один метод учета определяется как «основной метод учета», а другой как «разрешенный альтернативный метод учета». Финансовые отчеты организации могут считаться приготовленными в соответствии с МСФО, если они используют основной или разрешенный альтернативный метод учета.

Цель МСФО – обеспечение одинакового способа учета и представления для одинаковых операций и событий и различных способов учета и представления для различных операций и событий как в одной организации на протяжении длительного времени, так и в различных организациях. Следовательно, ПМСФО намеревается не давать выбора в методах учета. Кроме того, ПМСФО пересмотрел и продолжит пересматривать те операции и события, для которых МСФО разрешают выбор методов учета с целью ограничения возможности такого выбора.

В настоящей работе Исполнитель использовал следующие стандарты МСФО:

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

Справедливая стоимость – это 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 (см. МСФО (IFRS) 13).

МСФО (IFRS) 13 дает новое определение справедливой стоимости для целей финансовой отчетности. Сфера действия МСФО (IFRS) 13 охватывает как финансовые, так и нефинансовые инструменты, в отношении которых другие стандарты МСФО требуют или допускают оценку по справедливой стоимости. Данный стандарт устанавливает порядок проведения оценки по справедливой стоимости и раскрытия информации об определении справедливой стоимости, однако не меняет требований об отражении по справедливой стоимости тех или иных статей отчетности.

Согласно МСФО (IFRS) 13, справедливая стоимость — это цена продажи актива или передачи обязательства («цена выхода») между участниками основного (или наиболее выгодного) рынка в текущих нормальных рыночных условиях на дату оценки (с учетом расходов на транспортировку и без корректировки на сумму расходов на сделку).

При этом цена может быть определена путем непосредственного наблюдения или с использованием иной методики оценки (и это не принудительная операция, например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация). Объектом оценки является конкретный актив или обязательство, поэтому при оценке актива или обязательства необходимо принимать во внимание специфические для данного объекта характеристики, которые рассматривали бы другие участники рынка при определении его цены.

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

5.4.1. Цель

1. Настоящий стандарт:

(a) дает определение справедливой стоимости;

(b) излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости; и

(c) требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

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

3. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, общество оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение общества удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

4. В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов общества, оцениваемых по справедливой стоимости.

5.4.2. Сфера применения

Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации

об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках), за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 6 и 7.
6. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные в настоящем стандарте, не применяются в отношении следующего:
(a) операций платежа, основанного на акциях, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 2 *«Платеж, основанный на акциях»*;

(b) операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 17 *«Аренда»*; и

(c) оценок, которые имеют некоторое сходство со справедливой стоимостью, но не являются справедливой стоимостью, таких как чистая цена продажи в МСФО (IAS) 2 *«Запасы»* или ценность использования в МСФО (IAS) 36 *«Обесценение активов»*.
7. Раскрытие информации, требуемое настоящим стандартом, не требуется в отношении следующего:
(a) активов плана, оцениваемых по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 19 *«Вознаграждения работникам»*;

(b) инвестиций в пенсионный план, оцениваемых по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 26 *«Учет и отчетность по пенсионным планам»*; и

(c) активов, для которых возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость за вычетом затрат на выбытие в соответствии с МСФО (IAS) 36.
МСФО (IFRS) 13 2 © IFRS Foundation.

8. Основа оценки справедливой стоимости, описанная в настоящем стандарте, применяется и к первоначальной и к последующей оценке в том случае, если использование справедливой стоимости требуется или разрешается другими МСФО.

5.4.3. Оценка

Определение справедливой стоимости

9 Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

10 Пункт B2 описывает общий подход к оценке справедливой стоимости.

Актив или обязательство

11 Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости общество должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

(a) состояние и местонахождение актива; и

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

12 Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

13 Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14 Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем

МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Операция

15 Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

16 Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

17 Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного, рынок, на котором общество вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

18 При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

19 Общество должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные общества (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды МСФО (IFRS) 13 3 © IFRS Foundation деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения общества, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

20 Несмотря на то, что общество должно иметь доступ к рынку, оно не обязано продавать конкретный актив или передавать конкретное обязательство на дату оценки, чтобы иметь возможность оценить справедливую стоимость на основе цены, действующей на данном рынке.

21 Даже при отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах при продаже актива или передаче обязательства на дату оценки, при оценке справедливой стоимости должно приниматься допущение о том, что операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство. Такая принимаемая в допущении операция обеспечивает основу для определения цены продажи актива или передачи обязательства.

Участники рынка

22 Общество должно оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив или обязательство, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

23 При разработке данных допущений предприятию нет необходимости идентифицировать конкретных участников рынка. Вместо этого общество должно идентифицировать общие характеристики, которые отличают участников рынка, рассмотрев факторы, специфические для всего нижеперечисленного:

(a) актив или обязательство;

(b) основной (или наиболее выгодный) рынок для актива или обязательства; и

(c) участники рынка, с которыми общество вступило бы в сделку на данном рынке.

Цена

24 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.

25 Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как общество вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

26 Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Применение в отношении нефинансовых активов

Наилучшее и наиболее эффективное использование в отношении нефинансовых активов

27 При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

28 Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(a) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества). МСФО (IFRS) 13 4 © IFRS Foundation.

(b) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

(c) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

29 Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если общество предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование обществом нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

30 Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам, общество может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который общество планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее, общество должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Исходное условие оценки нефинансовых активов

31 Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(a) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива – это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами, и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива – это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32 При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33 Пункт B3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов. МСФО (IFRS) 13 5 © IFRS Foundation.

Применение в отношении обязательств и собственных долевых инструментов общества

Общие принципы

34 При оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что финансовое или нефинансовое обязательство, или собственный долевой инструмент общества (например, доли участия в капитале, предоставляемые в качестве вознаграждения при объединении бизнеса) передается участнику рынка на дату оценки. Передача обязательства или собственного долевого инструмента общества предусматривает следующее:

(a) Обязательство осталось бы непогашенным, и передающая сторона, являющаяся участником рынка, была бы обязана выполнить обязательство. Обязательство не было бы урегулировано с контрагентом или иным образом погашено на дату оценки.

(b) Собственный долевой инструмент общества остался бы непогашенным, а передающая сторона, являющаяся участником рынка, приняла бы права и обязанности, связанные с

данным инструментом. Инструмент не был бы аннулирован или иным образом погашен на дату оценки.

35 Даже при отсутствии наблюдаемого рынка, обеспечивающего информацию о ценах при передаче обязательства или собственного долевого инструмента общества (например, потому что договорные или другие юридические ограничения препятствуют передаче таких единиц), может существовать наблюдаемый рынок для таких единиц, если они удерживаются другими сторонами как активы (например, корпоративная облигация или опцион на покупку акций общества).

36 Во всех без исключения случаях общество должно максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные для достижения цели оценки справедливой стоимости, которая заключается в определении цены, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по передаче обязательства или долевого инструмента между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Обязательства и долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы

37 Если котируемая цена на передачу идентичного или аналогичного обязательства, или собственного долевого инструмента общества не доступна, и идентичная единица удерживается другой стороной как актив, общество должно оценить справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента с точки зрения участника рынка, который удерживает идентичную единицу как актив, на дату оценки.

38 В таких случаях общество должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

(a) используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

(b) при отсутствии такой цены, используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

(c) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (a) и (b), используя другой метод оценки, такой как:

(i) доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив; см. пункты B10 и B11).

(ii) рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы; см. пункты B5-B7).

39 Общество должно корректировать котируемую цену обязательства или собственного долевого инструмента общества, удерживаемого другой стороной как актив, только при наличии факторов, специфических для актива, которые не применимы к оценке справедливой стоимости обязательства или долевого инструмента. Общество должно гарантировать, что цена актива не отражает влияние ограничения, предотвращающего продажу данного актива. Некоторые факторы, которые могут указывать на тот факт, что котируемая цена актива должна быть откорректирована, включают следующее:

(a) Котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) обязательству или долевому инструменту, удерживаемому другой стороной как актив. Например, обязательство или долевой инструмент имеет специфическую характеристику (например, кредитоспособность эмитента), которая МСФО (IFRS) 13 6 © IFRS Foundation отличается от такой характеристики, отраженной в справедливой стоимости аналогичного обязательства или долевого инструмента, удерживаемого как актив.

(b) Единица учета, принятая для актива, отличается от единицы учета, принятой для обязательства или долевого инструмента. Например, для обязательств в некоторых случаях цена на актив отражает комбинированную цену пакета, включающего как суммы к получению от эмитента, так и требование обеспечить поддержку кредитного качества третьей стороны. Если единица учета для обязательства не представляет собой единицу

учета для комбинированного пакета, цель заключается в том, чтобы оценить справедливую стоимость обязательства эмитента, а не справедливую стоимость комбинированного пакета. Таким образом, в таких случаях общество корректировало бы наблюдаемую цену на актив с целью исключения влияния, оказываемого требованием обеспечить поддержку кредитного качества третьей стороны.

Обязательства и долевые инструменты, не удерживаемые другими сторонами как активы

40 В случае, если котируемая цена на передачу идентичного или аналогичного обязательства или собственного долевого инструмента общества отсутствует, а идентичная единица не удерживается другой стороной как актив, общество должно оценить справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента, используя метод оценки с точки зрения участника рынка, который имеет обязательство или заявил право на долю в капитале.

41 Например, применяя метод оценки по приведенной стоимости, общество могло бы учитывать любое из нижеперечисленного:

(a) будущее выбытие денежных средств, которое участник рынка ожидал бы при выполнении обязательства, включая компенсацию, которую участник рынка потребовал бы за принятие обязательства (см. пункты B31-B33).

(b) сумма, которую участник рынка получил бы за принятие или выпуск идентичного обязательства или долевого инструмента, используя такие допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на идентичную единицу (например, наличие таких же кредитных характеристик) на основном (или наиболее выгодном) рынке для выпуска обязательства или долевого инструмента на таких же договорных условиях.

Риск невыполнения обязательств

42 Справедливая стоимость обязательства отражает влияние риска невыполнения обязательств. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск общества (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: Раскрытие информации»). Принимается допущение о том, что риск невыполнения обязательств является одинаковым как до, так и после передачи обязательства.

43 При оценке справедливой стоимости обязательства общество должно учитывать влияние своего кредитного риска (кредитоспособность) и любые другие факторы, которые могли бы повлиять на вероятность того, будет ли обязательство выполнено или нет. Такое влияние может отличаться в зависимости от обязательства, например:

(a) является ли данное обязательство обязанностью предоставить денежные средства (финансовое обязательство) или обязанностью поставить товары или услуги (нефинансовое обязательство).

(b) условия требования обеспечить поддержку кредитного качества, связанного с обязательством, при наличии таковых.

44 Справедливая стоимость обязательства отражает влияние риска невыполнения обязательств на основе его единицы учета. Эмитент обязательства, выпущенного с неотделимым требованием обеспечить поддержку кредитного качества третьей стороны, которое отражается в учете отдельно от обязательства, не должен включать влияние требования обеспечить поддержку кредитного качества третьей стороны (например, гарантия погашения долга третьей стороны) в оценку справедливой стоимости обязательства. Если бы требование обеспечить поддержку кредитного качества отражалось в учете отдельно от обязательства, при оценке справедливой стоимости обязательства эмитент учитывал бы свою собственную кредитоспособность, а не кредитоспособность гаранта-третьего лица.

Ограничение, не допускающее передачу обязательства или собственного долевого инструмента общества

45 Общество не должно включать в оценку справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента отдельные исходные данные или корректировку других исходных данных, касающихся наличия ограничения, которое не допускает

передачу единицы. Влияние ограничения, которое не допускает передачу МСФО (IFRS) 13 7 © IFRS Foundation обязательства или собственного долевого инструмента общества, в неявной или явной форме включается в другие исходные данные для оценки справедливой стоимости.

46 Например, на дату операции как кредитор, так и дебитор приняли цену операции в качестве обязательства при абсолютном знании того, что обязательство включает ограничение, не допускающее его передачу. Поскольку ограничение включается в цену операции, не требуется включать отдельные исходные данные или корректировку существующих исходных данных на дату операции для отражения влияния ограничения на передачу. Аналогичным образом не требуется включать отдельные исходные данные или корректировку существующих исходных данных на даты последующих оценок для отражения влияния ограничения на передачу.

Финансовое обязательство с возможностью погашения по требованию

47 Справедливая стоимость финансового обязательства, погашаемого по требованию кредитора (например, депозит до востребования), будет не меньшей, чем сумма, подлежащая выплате по требованию, дисконтированная с первой даты, на которую может быть потребована выплата этой суммы.

Применение в отношении финансовых активов и финансовых обязательств с компенсирующими позициями по рыночным рискам или кредитному риску контрагента

48 Общество, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если общество управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, общество имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, общество должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

49 Общество имеет право использовать исключение, предусмотренное в пункте 48, только в том случае, если оно выполняет все нижеследующие условия:

(a) управляет группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе чистой подверженности общества конкретному рыночному риску (или рискам) или кредитному риску конкретного контрагента в соответствии с официальной стратегией общества по управлению рисками или его инвестиционной стратегией;

(b) на данной основе предоставляет информацию о группе финансовых активов и финансовых обязательств старшему руководящему персоналу общества, в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»; и

(c) обязано (или приняло решение) отражать данные финансовые активы и финансовые обязательства по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

50 Исключение, предусмотренное в пункте 48, не имеет отношения к представлению финансового отчета. В некоторых случаях основа представления финансовых инструментов в отчете о финансовом положении отличается от основы для оценки финансовых инструментов, например, если какой-либо стандарт не требует или разрешает представление финансовых инструментов на нетто-основе. В таких случаях предприятию, возможно, потребуется распределить корректировки на уровне портфеля

(см. пункты 53-56) между отдельными активами или обязательствами, которые входят в группу финансовых активов и финансовых обязательств, управляемых на основе чистой подверженности общества рискам. Общество должно осуществлять такое распределение на рациональной и последовательной основе, используя методологию, приемлемую в сложившихся обстоятельствах.

51 Общество должно принять решение в рамках учетной политики в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» об использовании исключения, предусмотренного в пункте 48. Общество, использующее исключение, должно последовательно применять данную учетную политику, включая свою политику в отношении распределения корректировок с учетом спроса и предложения (см. пункты 53-55) и корректировок с учетом кредитного риска (см. пункт 56), в случае необходимости, от периода к периоду в отношении конкретного портфеля. МСФО (IFRS) 13 8 © IFRS Foundation.

52 Исключение, предусмотренное в пункте 48, применяется только в отношении финансовых активов и финансовых обязательств, входящих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и оценка» или МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Подверженность рыночным рискам

53 В случае использования исключения, предусмотренного в пункте 48, для оценки справедливой стоимости группы финансовых активов и финансовых обязательств, управляемых на основе чистой подверженности общества конкретному рыночному риску (или рискам), общество должно применять цену в пределах спрэда по спросу и предложению, которая является наиболее представительной для справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, к чистой подверженности общества данным рыночным рискам (см. пункты 70 и 71).

54 В случае использования исключения, предусмотренного в пункте 48, общество должно гарантировать, что рыночный риск (или риски), которому общество подвержено в пределах данной группы финансовых активов и финансовых обязательств, по существу является таким же. Например, общество не объединило бы процентный риск, связанный с финансовым активом, с риском изменения цен на товары, связанным с финансовым обязательством, поскольку это не уменьшило бы подверженность общества процентному риску или риску изменения цен на товары. В случае использования исключения, предусмотренного в пункте 48, любой базисный риск, возникающий в результате наличия неидентичных параметров рыночного риска, должен учитываться при оценке справедливой стоимости финансовых активов и финансовых обязательств в пределах группы.

55 Аналогичным образом длительность подверженности общества конкретному рыночному риску (или рискам), возникающему в связи с финансовыми активами и финансовыми обязательствами, должна быть по существу такой же. Например, общество, которое использует 12-месячный фьючерсный контракт для компенсации потоков денежных средств, связанных с 12-месячной величиной процентного риска, возникающего в связи с пятилетним финансовым инструментом в пределах группы, состоящей только из таких финансовых активов и финансовых обязательств, оценивает справедливую стоимость 12-месячного процентного риска на чистой основе, а остальную часть процентного риска (то есть от 2 до 5 лет) на валовой основе.

Подверженность кредитному риску конкретного контрагента

56 В случае использования исключения, предусмотренного в пункте 48, для оценки справедливой стоимости группы финансовых активов и финансовых обязательств, принятых в сделках с конкретным контрагентом, общество должно включать влияние чистой подверженности общества кредитному риску данного контрагента или чистой подверженности контрагента кредитному риску общества в оценку справедливой стоимости, если участники рынка учитывали бы любые существующие соглашения, уменьшающие подверженность кредитному риску, в случае неплатежа (например, генеральное соглашение о взаимозачёте с контрагентом или соглашение, требующее обмена залогового имущества на основе чистой подверженности каждой стороны кредитному риску другой стороны). Оценка справедливой стоимости должна отражать

ожидания участников рынка в отношении вероятности того, что такая договоренность была бы обеспечена правовой санкцией в случае неплатежа.

Справедливая стоимость при первоначальном признании

57 Если актив приобретается или обязательство принимается при проведении операции обмена такого актива или обязательства, цена операции – это цена, уплаченная за приобретение актива или полученная за принятие обязательства (входная цена). Напротив, справедливая стоимость актива или обязательства – это цена, которая была бы получена при продаже актива или выплачена при передаче обязательства (выходная цена). Общества не всегда продают активы по ценам, уплаченным за их приобретение. Аналогичным образом, общества не всегда передают обязательства по ценам, полученным за их принятие.

58 Во многих случаях цена операции будет равняться справедливой стоимости (например, так может обстоять дело в случае, когда на дату операции проводится операция по покупке актива на рынке, на котором актив был бы продан).

59 При установлении того, является ли справедливая стоимость при первоначальном признании равной цене операции, общество должно принимать во внимание факторы, специфические для операции и для данного актива или обязательства. В пункте B4 описываются ситуации, при которых цена операции может не представлять собой справедливую стоимость актива или обязательства при первоначальном признании.

60 Если какой-либо другой МСФО требует или разрешает предприятию оценивать актив или обязательство при первоначальном признании по справедливой стоимости, а цена операции отличается от справедливой стоимости, общество должно признавать возникающий при этом доход или убыток в составе прибыли или убытка за исключением случаев, когда настоящий стандарт предусматривает иное. МСФО (IFRS) 13 9 © IFRS Foundation.

Методы оценки

61 Общество должно 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.

62 Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах B5-B11. Общество должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

63 В некоторых случаях 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.

64 Если цена операции представляет собой справедливую стоимость при первоначальном признании и в последующих периодах для оценки справедливой стоимости будет использоваться метод оценки, при котором используются ненаблюдаемые исходные данные, такой метод оценки должен быть откалиброван таким образом, чтобы при первоначальном признании результат, полученный при использовании данного метода

оценки, равнялся цене операции. Калибровка гарантирует отражение в методе оценки текущих рыночных условий и помогает предприятию определить, необходимо ли корректировать метод оценки (например, актив или обязательство может иметь характеристику, которая не учитывается данным методом оценки). После первоначального признания при оценке справедливой стоимости с использованием метода или методов оценки, при которых используются ненаблюдаемые исходные данные, общество должно убедиться в том, что данные методы оценки отражают наблюдаемые рыночные данные (например, цену на аналогичный актив или обязательство) на дату оценки.

65 Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

(a) развиваются новые рынки;

(b) становится доступной новая информация;

(c) ранее используемая информация больше не является доступной;

(d) усовершенствуются методы оценки; или

(e) изменяются рыночные условия.

66 Изменения, возникающие в результате изменения метода оценки или его применения, должны отражаться в учете как изменение бухгалтерской оценки в соответствии с МСФО (IAS) 8. Однако раскрытие информации в соответствии с МСФО (IAS) 8 об изменении бухгалтерской оценки не требуется в отношении изменений, возникающих в результате изменения метода оценки или его применения.

Исходные данные для методов оценки

Общие принципы

67 Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

68 Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми для некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты) включают валютные рынки, дилерские рынки, посреднические рынки и рынки «от принципала к принципалу» (см. пункт B34). МСФО (IFRS) 13 10 © IFRS Foundation.

69 Общество должно отбирать исходные данные, совместимые с характеристиками актива или обязательства, которые участники рынка учитывали бы при проведении операции с активом или обязательством (см. пункты 11 и 12). В некоторых случаях такие характеристики приводят к применению корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт неконтролирующей доли). Однако оценка справедливой стоимости не должна включать премию или дисконт, который не согласуется с единицей учета, принятой в стандарте, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости (см. пункты 13 и 14). Премии или дисконты, которые отражают размер как характеристику пакета акций общества (особенно, блокирующий фактор, который корректирует котируемую цену актива или обязательства, потому что обычный суточный торговый оборот рынка не достаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у общества, как описано в пункте 80), нежели как характеристику актива или обязательства (например, премия за контроль при оценке справедливой стоимости контролирующей доли), не должны учитываться при оценке справедливой стоимости. Во всех без исключения случаях при наличии на активном рынке котируемой цены (то есть исходные данные 1 Уровня) на актив или обязательство при оценке справедливой стоимости общество должно использовать такую цену без корректировки, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 79.

Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя

70 Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спрэда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню; см. пункты 72-90). Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств является правом, но не обязательством.

71 Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спрэда по спросу и предложению.

Иерархия справедливой стоимости

72 Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня (см. пункты 76-90). Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Полные тексты этих и других стандартов можно получить на интернет-сайте http://msfo-practice.ru/article.aspx?aid=408415. Далее, в соответствующем разделе будут приведены определения и формулировки, использовавшиеся при подготовке настоящего Отчета.

6. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Вместе с тем, Оценщик не несет ответственности за полноту информации, представленной Заказчиком. На Оценщике не лежит ответственность по выявлению ограничений и обременений Объекта оценки, а также других фактов, способных оказать существенное влияние на итоговую стоимость.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоудостоверяющие, правоустанавливающие и технические документы. Информация о составе документов, используемых Оценщиком, приведена в приложении к Отчету.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

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

В процессе работы по оценке справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

На данном этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки. Кроме того, была собрана информация, а также документы, подтверждающие полученные данные, касающиеся имущественных прав собственника на Объект оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Перечень имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Баргузин» по состоянию на 28.04.2018 г.

8. Сведения об Объекте оценки

8.1. Имущественные права

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Баргузин».

Таблица 8.1. Данные о собственнике объекта оценки

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Баргузин» (ООО УК Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Баргузин»)
Место нахождения	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 3а
ИНН/КПП	7718581523/693901001
ОГРН и дата его присвоения	1067746469658, дата присвоения 07.04.2006 г.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких-либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ООО Независимый консалтинговый центр «Алекс-Прайс» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки.

8.2. Описание оцениваемого объекта

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Основные сведения об инвестиционных паях в составе объекта оценки:

Частью объекта оценки является 1 655 (Одна тысяча шестьсот пятьдесят пять) штук Инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».

Общее количество паев – 200 001 штук.

Количество оцениваемых паев – 1 655 штук.

Тип Фонда – закрытый.

СВЕДЕНИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
   краткое наименование: ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
2. Государственный регистрационный номер: 1077760969879
3. Адрес (место положения): Российская Федерация, 123060, Россия, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6.
4. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7706671050
5. Дата и номер лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами: № 21-000-1-00616 от «18» ноября 2008 г.
6. Продолжительность деятельности (лет): 7
7. Номера телефонов, факса: (495) 210-17-89
8. Адрес электронной почты: ftam@mail.ru
9. Адрес сайта в сети "Интернет": fitam.ru
10. Наличие филиалов с указанием их фактических адресов, телефонов: нет

Собственник объекта оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПрагмаКапитал» «Д.У.» ЗПИФН «Баргузин»
Полное название фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Баргузин».
Краткое название фонда: ЗПИФ недвижимости «Баргузин».
Фонд сформирован: 17.05.2011.
Окончание срока действия договора доверительного управления: 10.10.2025.
Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России: 02.12.2010 г., регистрационный № 1998-94172664.
Местоположения: 172200, Тверская область, Селижаровский район,пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а.
ИНН 7718581523.
КПП 693901001.
Реквизиты: р/с 40701810900000000078в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО), г. Москва к/с № 30101810600000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583685.

За соответствием состава и структуры активов фонда действующим Правилам доверительного управления фондом осуществляет контроль Специализированный депозитарий фонда – Открытое Акционерное Общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

Место нахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, корп. Б.

Целью инвестиционной политики управляющей компании является получение дохода при инвестировании имущества, составляющего фонд, в объекты, предусмотренные настоящими Правилами, в соответствии с инвестиционной политикой управляющей компании.

http://pragmacapital.ru/fund.htm?f=11

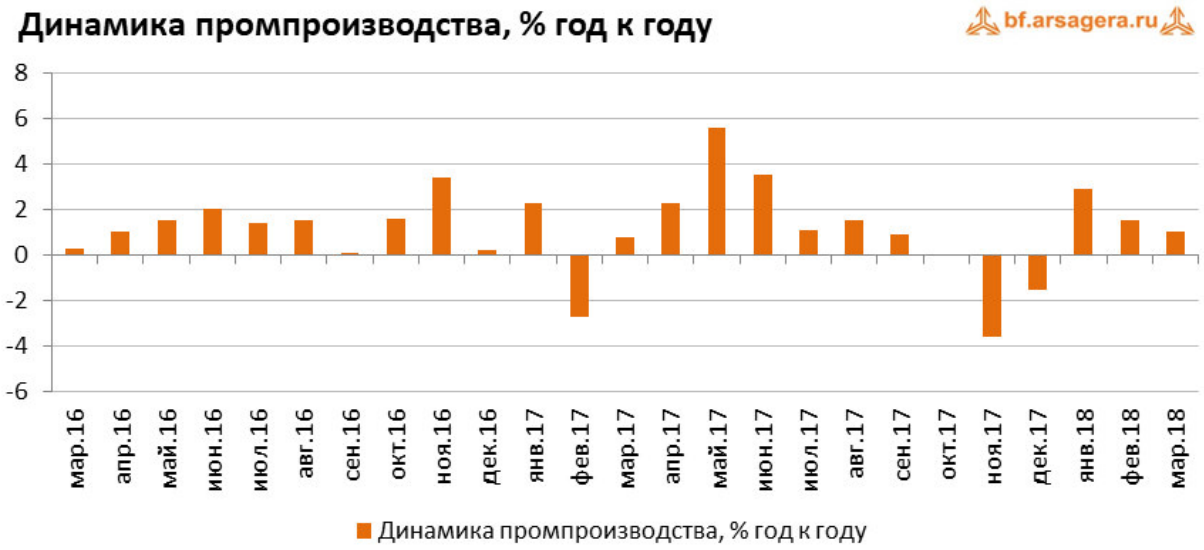
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

9.1. Обзор экономической ситуации России по итогам января-марта 2018 года[2]

В данном обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в апреле макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в марте (здесь и далее: г/г) составил 0,7% после увеличения на 1,3% в феврале по уточненной оценке. Ведомство оценило рост ВВП по итогам первого квартала в 1,1%. В то же время, оценки Центрального Банка роста ВВП России в I квартале 2018 года более оптимистичны: 1,5-1,8%. Далее попытаемся понять причины такой динамики.

По данным Росстата, в марте 2018 года промпроизводство продолжило рост, увеличившись на 1% после роста на 1,5% месяцем ранее. С исключением сезонности в марте 2018 года промышленное производство увеличилось всего на 0,3%. По итогам I квартала 2018 года рост промышленности составил 1,9% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции ускорился до 1,4% после увеличения на 0,3% в феврале. В сегментах «**Обрабатывающие производства**» и «**Водоснабжение**» рост сменился снижением на 0,2% и 1,7% соответственно. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» рост ускорился с 1,8% в феврале до 7,8% в марте 2018 года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'18	+1,1	+4,7	-2,2	-4,6
Февраль'18	+0,3	+1,9	+1,8	+1,4
Март'18	+1,4	-0,2	+7,8	-1,7
I квартал'18	**+1,0**	**+2,2**	**+2,2**	**-1,6**

2 Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_aprel_2018/

Положительный результат в марте был поддержан обрабатывающими отраслями, а также электроэнергетикой на фоне низких температур. Все сектора промышленного производства за исключением **«Водоснабжения»** показали положительную динамику по итогам первого квартала 2018 года.

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru Вид продукции	I квартал 2018	Март 2018 / Март 2017	I квартал 2018 / I квартал 2017
Добыча угля, млн тонн	107	+8,6%	+5,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	134	-1,3%	-1,5%
Природный газ, млрд м3	169	+15,9%	+4,4%
Мясо скота, тыс. тонн	573	+3,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,2	+1,3%	+5,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,1	-7,5%	-5,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	28,7	-9,1%	-14,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	-5,1%	-1,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	4,9	-16,3%	-6,9%
Цемент, млн тонн	8,4	-12,7%	-4,3%
Бетон товарный, млн м3	4,8	-11,0%	-7,3%
Прокат готовый, млн тонн	15,4	-0,3%	+2,0%
Трубы стальные, млн тонн	2,9	+10,4%	+11,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	370	+8,4%	+19,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	30,7	-1,8%	+4,3%

По итогам первого квартала 2018 года **добыча угля** и **природного газа** год к году увеличилась на 5,8% и 4,4% соответственно, в то время как **добыча нефти** снизилась на 1,5%. Фактором ограничения добычи нефти может выступать действующее соглашение России со странами ОПЕК о сокращении добычи топлива. В обрабатывающих производствах выпуск **мясных продуктов** показал рост в районе 6-7%, а производство **рыбы** – снижение на 5,1%. Выпуск **стройматериалов** по итогам первого квартала показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение в марте из этой группы продемонстрировали **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-16,3%). В тяжелой промышленности ряд позиций показал умеренный рост, в частности производство **стальных труб** за квартал увеличилось на 10,4%. Кроме того, продолжился двузначный рост в **легковом автомобилестроении** (+19,9% по итогам квартала). Вместе с тем, производство **грузовых транспортных средств** в марте снизилось, что привело к замедлению роста выпуска данной позиции с 19,4% по итогам января-февраля до 4,3% по итогам первого квартала.

Помимо этого, в конце апреля Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2018 года. Он составил 1,7 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года ранее российские компании заработали 1,6 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в отчетном периоде выросла на 7,1%.

Показатель bf.arsagera.ru	Январь-февраль 2018 г.	Справочно: Январь-февраль 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+1 739,8	+1 624,9
Доля убыточных предприятий	33,7%	34,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она снизилась на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

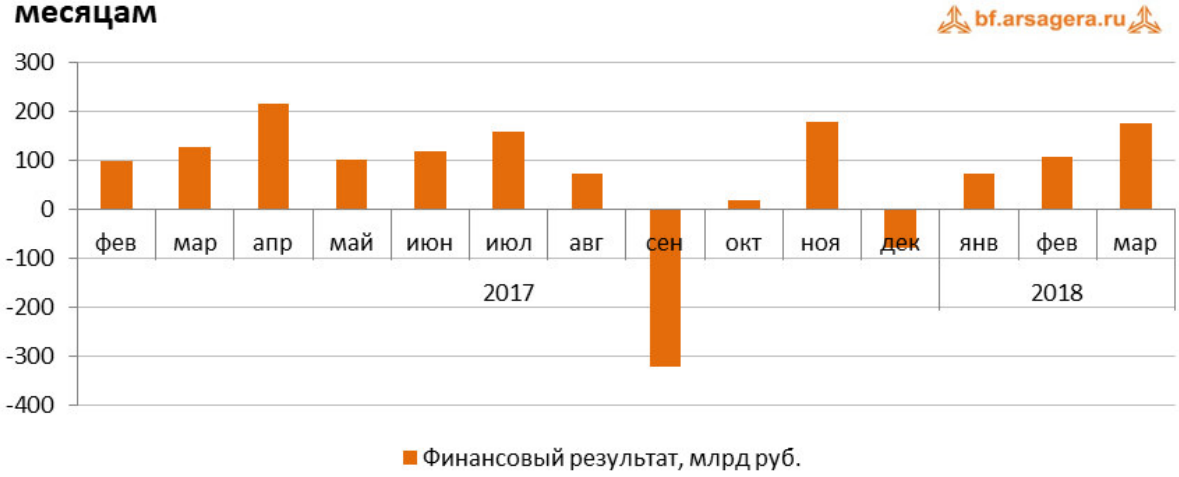
bf.arsagera.ru Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-феврале 2018 г., млрд руб.	Январь-февраль 2018 г. / Январь-февраль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+39,2	-9,5%
Добыча полезных ископаемых	+502,7	+11,5%
Обрабатывающие производства	+368,9	+16,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+207,5	+4,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+159,7	+3,3%
Водоснабжение	+6,1	+120%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+321,8	+5,6%
Строительство	+17,7	-
Транспортировка и хранение	+160,3	-3,4%
Информация и связь	+54,7	+38,0%

В январе-феврале 2018 года значительное число видов деятельности заработало положительный сальдированный финансовый результат. При этом динамика в разрезе видов деятельности была разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Водоснабжение**» (рост в 2,2 раза), **«Информация и связь»** (+38%), а также «**Обрабатывающие производства**» (+16,2%) и «**Добыча полезных ископаемых**» (+11,5%) – на фоне увеличения экспортных цен на сырье. При этом сальдированный финансовый результат снизился в сегментах **«Сельское хозяйство…»** (-9,5%), **«Транспортировка и хранение»** (-3,4%).

Банковский сектор после 106 млрд руб. прибыли в феврале, заработал в марте 175 млрд руб. Из этой суммы 66,8 млрд руб. принадлежат Сбербанку. В марте прошлого года прибыль сектора составила 127 млрд руб. По итогам I квартала 2018 года банки заработали 352 млрд руб. по сравнению с 339 млрд руб. годом ранее.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то здесь отметим увеличение его активов на 0,2% до 83,6 трлн руб. на фоне продолжившегося расширения корпоративного и розничного кредитования. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,5% до 30,6 трлн руб. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** составил 1,6% до 12,6 трлн руб. Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 43,2 трлн руб. На фоне низкой инфляции мы ожидаем продолжения снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается инфляции на потребительском рынке, то в апреле недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,1%. По итогам апреля цены увеличились на 0,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 2,4%.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2017	2018
Январь	0,6%	0,3%
Февраль	0,2%	0,2%
Март	0,1%	0,3%
Апрель	0,3%	0,4%

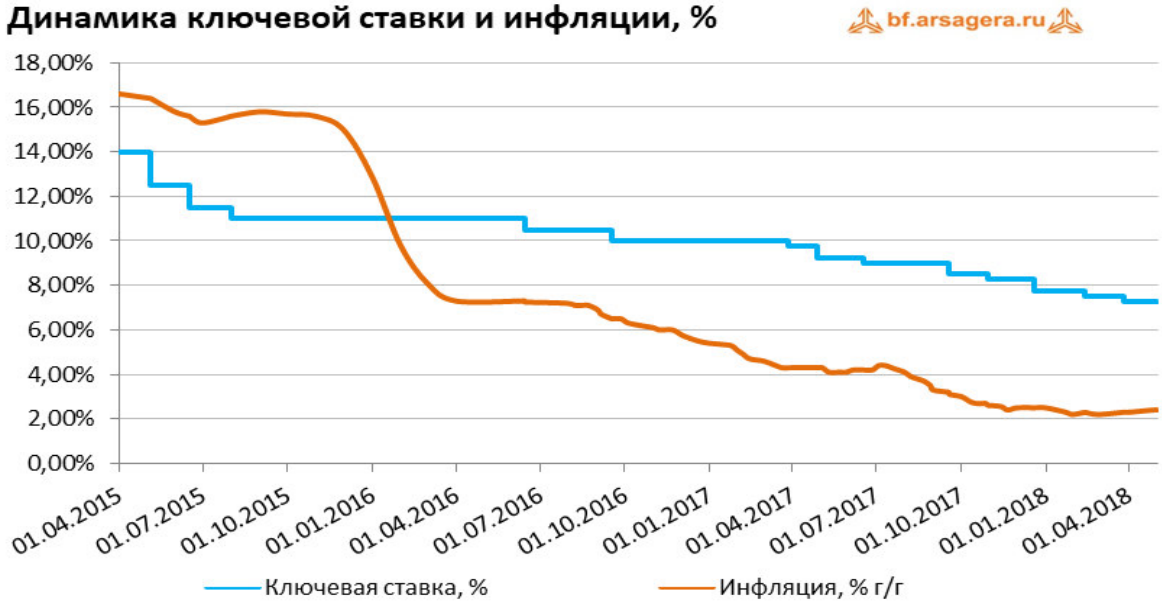
Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В апреле текущего года среднее значение курса снизилось до 60,1 руб. с 57,1 руб. за доллар в марте. В целом ослабление курса рубля было вызвано введением новых антироссийских санкций со стороны США и ростом геополитической напряженности. Кроме того, дополнительное давление на рубль могли оказать покупки Минфином РФ иностранной валюты на внутреннем рынке, которые он продолжал совершать в рамках действующего бюджетного правила. По планам ведомства, ежедневный объем покупок валюты с 6 апреля по 8 мая должен был составлять 11,5 млрд руб., а совокупный объем средств, направленных на покупку – 240,7 млрд руб.

Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Декабрь'17	58,3	57,6	58,6
Январь'18	57,6	56,3	56,5
Февраль'18	56,3	55,7	56,7
Март'18	55,7	57,3	57,1
Апрель'18	57,3	62,0	60,1

Стоит отметить, что 27 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 7,25% годовых. Свое решение Банк России обосновал, в том числе, ростом геополитической напряженности, отразившейся на ослаблении рубля в апреле. По мнению представителей ЦБ, этот фактор ускорит приближение роста потребительских цен к 4%, но в то же время не создает рисков превышения цели по инфляции. При этом было отмечено, что потенциал снижения ключевой ставки для формирования нейтральных условий денежно-кредитной политики уменьшился с учетом роста процентных ставок на развитых рынках и повышения страновой премии за риск на Россию.



В целом рубль не отреагировал значимо на решение Банка России о сохранении ключевой ставки на уровне 7,25%. Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает ситуация во внешней торговле, а также трансграничные потоки капитала.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2018 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** в январе-марте текущего года сложилось в размере 28,8 млрд долл., увеличившись на 29,1% относительно значения за аналогичный период прошлого года. **Торговый баланс** по итогам первого квартала вырос на 22,6%, с 34,5 до 42,3 млрд долл. на фоне опережающего восстановления экспорта над импортом. **Товарный экспорт** увеличился на 20,2% до 99,3 млрд долл. на фоне продолжения роста цен на сырье. **Товарный импорт** восстановился на 18,5% до 57 млрд долл., не оказав значительного давления на торговый баланс. В то же время, отрицательное **сальдо баланса услуг** на фоне укрепления рубля показало рост с 5,2 до 7,1 млрд долл. Отрицательное **сальдо баланса оплаты труда** сократилось с 0,6 до 0,5 млрд долл., отрицательное **сальдо баланса инвестиционных доходов** сократилось с 4,6 до 4,1 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2018 г.	Справочно: I кв. 2017 г.	I кв. 2018 / I кв. 2017, %
Счет текущих операций	28,8	22,3	+29,1%
Торговый баланс	42,3	34,5	+22,6%
Экспорт	99,3	82,6	+20,2%
Импорт	57,0	48,1	+18,5%
Баланс услуг	-7,1	-5,2	-
Баланс оплаты труда	-0,5	-0,6	-
Баланс инвестиционных доходов	-4,1	-4,6	-

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю, так же как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Стоит отметить, что погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в первом квартале прошлого года, сменилось привлечением, и в отчетном периоде **чистое принятие внешних обязательств** составило 3 млрд долл. **Чистое приобретение зарубежных активов** увеличилось на 10,9% до 11,2 млрд долл. на фоне роста профицита счета текущих операций.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	I кв. 2018 г.	Справочно: I кв. 2017 г.	I кв. 2018 / I кв. 2017, %
Счет операций с капиталом	0,1	0,0	-
Чистое принятие обязательств	3,0	-1,6	-
Чистое приобретение финансовых активов	11,2	10,1	+10,9%
Чистые ошибки и пропуски	-1,3	0,7	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	13,4	16,4	-18,3%

Чистое принятие обязательств, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года оказалось нулевым (банки погасили долга на 1,7 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на аналогичную сумму). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 12,1 млрд долл. (сформировано целиком небанковскими секторами, которые купили активов на 12,8 млрд долл., при этом банки продали активов на 0,7 млрд долл.) Отрицательное значение статьи **«Чистые ошибки и пропуски»** составило 1,3 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 13,4 млрд долл., сократившись на 18,3% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого

года (16,4 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в отчетном периоде был сформирован главным образом в результате увеличения зарубежных активов небанковских секторов.

Что касается таких показателей, как объем внешнего долга и золотовалютных резервов Банка России, то они продемонстрировали положительную динамику за год, завершившийся 1 апреля 2018.

bf.arsagera.ru

Показатель	1.04.17	1.04.18	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,540	524,924	+0,6%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	377,741	457,995	+15,1%

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в марте составил 0,7% и 1,1% по итогам I квартала 2018 года соответственно;
- Промпроизводство в марте 2018 года в годовом выражении увеличилось на 1%, а по итогам первого квартала текущего года промышленность показала рост на 1,9%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2018 года составил 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,6 п.п. до 33,7%;
- Банковский сектор в марте заработал 175 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 66,8 млрд руб.). По итогам I квартала 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 352 млрд руб. по сравнению с 339 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительские цены в апреле 2018 года увеличились на 0,4%, при этом в годовом выражении на начало февраля инфляция составила 2,4%;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2018 года выросло до 60,1 руб. по сравнению с 57,1 руб. в марте на фоне антироссийских санкций и роста геополитической напряженности;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2018 года выросло на 29,1% до 28,8 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала сократился на 18,3% до 13,4 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 апреля 2018 года увеличилась за год на 0,6% до 524,9 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 15,1% до 458 млрд долл.

9.2. Обзор рынка паевых фондов по итогам марта 2018 г.[3]

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) — специальная финансовая организация, куда можно вложить деньги и стать членом, пайщиком, имеющим свою долю от общего дохода фонда. В свою очередь сам фонд получает деньги от того, что вкладывает деньги в перспективные по мнению фонда ценные бумаги, акции и облигации. Сегодня ПИФ — наиболее популярный способ хранения средств, который предлагают сами банки тем, кто хочет делать долгосрочные эффективные вложения.

Управляющие компании привлекли в 2017 году 73,7 млрд. рублей в паевые инвестиционные фонды. Полузабытому инструменту вернуло популярность снижение ставок по вкладам. Стоимость чистых активов (СЧА) открытых паевых инвестиционных фондов (ПИФов) в 2017 году увеличилась на рекордную за всю историю величину 73,7 млрд рублей, свидетельствуют данные инвестиционного ресурса Investfunds. В результате СЧА открытых ПИФов выросли более чем в полтора раза, до 216 млрд рублей. Для сравнения: в 2016 году, по данным Investfunds, открытые ПИФы привлекли в 5 раз меньше, 14,7 млрд. рублей. Но эта сумма в 3,5 раза превысила результат 2015 года и оказалась рекордной за 10 лет.

Весь приток денег пайщиков обеспечил, по сути, один тип фондов — облигационные. Они привлекли 74 млрд. рублей, приток средств в остальные типы

3 Источник информации: https://investfuture.ru/articles/id/v-kakie-pify-vkladyvat-v-2018-godu

фондов был в среднем отрицательным. Долговые бумаги, как правило, превосходят по доходности банковские депозиты и в то же время отличаются от акций большей стабильностью котировок. Они служат естественным выбором для вкладчиков, ищущих альтернативу банковским депозитам. За последний год ставки по вкладам в российских банках упали более чем на 1% годовых. По данным Банка России, в III декаде декабря прошлого года средняя максимальная ставка по вкладам в рублях у 10 банков, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, составляла 7,33% годовых, тогда как в аналогичном периоде 2016 года — 8,4%. Тем не менее объем вкладов граждан в банках близок к 25 трлн рублей и признаков снижения пока не показывает. То есть альтернативу депозитам ищет только малая часть вкладчиков, их уход лишь замедляет рост объема депозитов, но не вызывает его снижения. "Фонды облигаций были лидерами в привлечении на протяжении последних 2 лет, и 2017 год лишь укрепил эту тенденцию, — отмечает Константин Кирпичев, начальник управления продаж и маркетинга УК "Райффайзен Капитал". — Основная причина большого спроса на них — переток средств вкладчиков из депозитов в ПИФы. Фонды облигаций традиционно демонстрируют консервативную динамику, при этом показывая доходность выше ставок по депозитам". Поскольку российский рынок акций в прошлом году проявил слабость — индекс Мосбиржи снизился на 5,5% — фонды акций в среднем отставали по доходности от облигационных ПИФов. По данным Investfunds, средний прирост стоимости пая у 58 ПИФов облигаций с СЧА выше 10 млн рублей за прошлый год составил 7,02%. А у всех 247 открытых ПИФов с активами более 10 млн рублей — 5,73%. Приток денег продолжится В лидерах по доходности за прошлый год традиционно оказались отраслевые ПИФы акций. Но, как считают опрошенные "ДП" эксперты, вряд ли это обстоятельство приведет к резкому увеличению притока денег в эти фонды. Скорее всего, лидерами по привлечению средств пайщиков, как и в прошлом году, в 2018–м снова окажутся облигационные фонды. "В 2018 году, скорее всего, в фаворитах останутся фонды облигаций, поскольку клиентские предпочтения инертны, — полагает Василий Илларионов, руководитель отдела развития бизнеса, управляющий директор УК "Сбербанк Управление Активами". — Но если ЦБ в этом году, как обещает, позволит управляющим компаниям на счета доверительного управления (ИИС и обычные) приобретать паи своих ПИФов, то мы сможем предлагать клиентам не самим выбирать отдельные ПИФы, а формировать для них полноценный персональный финансовый план с диверсифицированным портфелем из фондов. Тогда структура притоков будет более разнонаправленна и будет отражать реальное соотношение финансовых целей и риск–профиля клиентов. Стоит отметить, что доля притоков в фонды акции должна немного увеличиться, потому что потенциал рынка акций сильно недооценен сейчас. Мы уже начали видеть этот тренд в конце прошлого года, но все–таки подавляющее большинство новых инвесторов еще консервативны, предпочитают фонды облигаций".

"Наши ПИФы в числе лидеров по объему привлечения денежных средств в 2017 году, — констатирует Евгений Жорнист, портфельный управляющий УК "Альфа Капитал". — Так, например, стоимость чистых активов рублевого облигационного фонда "Облигации Плюс" выросла более чем в 5 раз за год. Причин столь значительных объемов привлечения несколько. Основная — низкие ставки по депозитам. Клиенты не хотят размещать деньги во вклады под низкую ставку и ищут альтернативные варианты размещений. И облигационный рынок как раз предлагает приемлемый и привлекательный вариант инвестирования для таких инвесторов. Подробнее: https://investfuture.ru/articles/id/v-kakie-pify-vkladyvat-v-2018-godu © Investfuture.ru

Мы полагаем, что основные тенденции продолжатся — инвесторы в поисках доходности будут переводить деньги из истекающих депозитов в ПИФы. Рынок же рублевого долга будет, по нашему мнению, на их стороне и так же, как и в 2016–м, и в 2017 году покажет рост цен облигаций. Мы ожидаем продолжения цикла смягчения денежно–кредитной политики Банком России и полагаем, что ключевая ставка за год может быть снижена до уровня 6,5–6,75% годовых с нынешних 7,75%. Ставки по депозитам, которые и так находятся на довольно невысоком уровне, по мере снижения ключевой ставки продолжат снижение. По итогам года мы рассчитываем заработать для пайщиков наших рублевых облигационных фондов 9–11%".

Таблица 9.1 Топ-10 ПИФов России по доходности на конец марта 2018 года

ПИФ	Дата	УК	Прирост
Газпромбанк - Нефть	марта 2018	Газпромбанк-Управление активами	7.49 %
УРАЛСИБ Глобал Реал Эстейт	марта 2018	Управляющая компания УРАЛСИБ	5.12 %
Открытие - Зарубежная собственность	марта 2018	Открытие	4.67 %
КапиталЪ–Мировая индустрия спорта	марта 2018	УК КапиталЪ	4.40 %
Ваше будущее	марта 2018	Эверест ЭМ	4.06 %
Ингосстрах — Риэл Эстейт	марта 2018	Ингосстрах-Инвестиции	4.04 %
ТКБ Инвестмент Партнерс – Фонд акций глобальный	марта 2018	ТКБ Инвестмент Партнерс (АО)	4.00 %
БКС – Зарубежные Фонды	марта 2018	Брокеркредитсервис	3.88 %
КапиталЪ-Глобальный потребительский сектор	марта 2018	УК КапиталЪ	3.82 %
УРАЛСИБ Глобальные сырьевые рынки	марта 2018	Управляющая компания УРАЛСИБ	3.79 %

Источник: https://investfuture.ru/pifs_rating/?type=pnl

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- Сбор и обработка:
- ✓ правоустанавливающих документов;
- ✓ сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- ✓ финансовых и иных документов, необходимых для выполнения работ по оценке.
- Исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе):
- ✓ анализ ситуации в отрасли;
- ✓ макроэкономический анализ;
- ✓ сбор информации о рисках, связанных с деятельностью общества.

При составлении отчета об оценке оценщики придерживаются следующих принципов: в отчете излагается 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; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Третий этап:

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитывается не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиками.

В рамках ***доходного подхода*** определяется 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 производится поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбирается 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) определяется 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 содержится обоснование продолжительности периода прогнозирования;

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

г) определяется ставка дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующая 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, определяется постпрогнозная (терминальная) стоимость.

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

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

ж) проводится расчет стоимости объекта оценки.

В рамках ***сравнительного подхода*** определяется стоимость акций, долей в уставном (складочном) капитале на основе информации о ценах сделок с акциями, долями в уставном (складочном) капитале 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, долями в уставном (складочном) капитале 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 производится поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассматривается положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составляется список организаций-аналогов;

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

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

г) рассчитываются 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) проводится 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, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

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

При применении сравнительного подхода также можно применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и обосновывается.

В рамках ***затратного подхода*** определяется 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 производится поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучается и представляется в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявляются 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. При этом анализируется специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

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

г) проводится расчет стоимости объекта оценки.

Четвертый этап:

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражается проведенный анализ и установленная причина расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Заключительный этап

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции) и федеральными стандартами оценки.

10.2. Описание подходов и методов оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

При реализации подхода на основе активов баланс, составленный на основе затрат, заменяется балансом, в котором все активы – осязаемые и неосязаемые – и все обязательства показаны по справедливой стоимости или какой-либо другой подходящей текущей стоимости.

Международными стандартами оценки рекомендуется в первую очередь использовать данный подход при оценке пакетов акций инвестиционного или холдингового бизнеса. Если холдинговый бизнес просто держит имущество (например, контрольные пакеты акций других компаний), то рыночные стоимости должны быть получены для каждого пакета акций дочерних структур.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход особенно эффективен в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как, использование данного подхода базируется на основе достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период, если рынок находится в аномальном состоянии, так как быстрые изменения на рынке приводят к искажению показателей.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемым бизнесом в пределах отрасли объекты. Обычно между ними существуют различия, поэтому следует провести соответствующую корректировку данных. При применении корректировок и определении поправок основополагающим является принцип вклада.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При оценке с позиции доходного подхода основным фактором, определяющим величину стоимости объекта, является доход от его деятельности. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его справедливой стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов информации, получаемой на рынке. В условиях развитой справедливой инфраструктуры использование всех трех подходов должно привести к получению одной и той же величины стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны. По этим, а также и по другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости.

Каждый из трех рассмотренных подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов.

Затратный подход включает следующие методы:

- **метод чистых активов**, который дает лучшие результаты при оценке предприятия:
  - обладающего значительными материальными и финансовыми активами;
  - действующего, вновь возникшего, не имеющего ретроспективных данных о прибылях, а также холдинговой или инвестиционной компании.

Справедливая стоимость бизнеса методом чистых активов определяется как разность между суммами рыночных стоимостей всех активов предприятия и его обязательствами.

Существует две разновидности метода:

1. Метод нескорректированных чистых активов. При использовании данного метода стоимость активов и обязательств предприятия берется по балансу за последнюю отчетную дату. Этот метод может применяться тогда, когда балансовая стоимость соответствует справедливой стоимости.

2. Метод скорректированных чистых активов. При использовании данного метода стоимость активов и обязательств предприятия оценивается по справедливой стоимости в зависимости от находящейся в распоряжении оценщиков информации.

- **метод стоимости замещения.** В этом варианте пытаются определить, каких затрат потребует замена всего имущества компании.

- **метод ликвидационной стоимости** следует использовать при оценке предприятия, которому грозит банкротство, и соответственно существуют большие сомнения в его способности оставаться действующим. Это отражается в информации о низких или даже отрицательных доходах на активы, что служит показателем экономического устаревания данного бизнеса. В этом случае бизнес должен быть ликвидирован, а активы реализованы по их справедливой цене. То есть, оценивают объем средств, который могли бы выручить владельцы компании от продажи ее имущества, если бы компания закончила операции.

К преимуществам методов, основанных на анализе существующих активов, можно отнести следующие:

- устранение значительной части предположений, присущих при других методах;
- эффективность при оценке вновь возникших предприятий, холдинговых и инвестиционных компаний.

Тем не менее, эти методы не учитывают будущую прибыль, а также уровень отдачи на имеющиеся активы, т.е. перспективы бизнеса.

Использование при оценке справедливой стоимости компании подхода, основанного на анализе активов, требует методического приема, использующего прогноз не балансовой стоимости этих активов, а прогноз их справедливой стоимости (при срочной продаже - ликвидационной стоимости). Такой прогноз должен делаться на основе надежных актуальных рыночных котировок соответствующих товарных рынков. Тем не менее, получение необходимого по качеству прогноза будущей справедливой или ликвидационной стоимости даже такого рода ликвидных материальных активов затруднено.

Сравнительный подход включает следующие методы:

- метод рынка капитала (отраслевых коэффициентов) основан на использовании рыночных мультипликаторов аналогичных компаний. В этом методе используются рыночные стоимости похожих на оцениваемую компанию, чьи акции имеют свободное хождение на рынке. Инвестор, действуя по принципу замещения (или альтернативной инвестиции), может инвестировать либо в эти компании, либо в оцениваемую компанию. Такие компании часто называют рыночными аналогами - это компании, работающие в том же бизнесе, что и оцениваемая, и сравнимые с ней по величине, темпам роста и т.д.

Поэтому данные о компании, чьи акции находятся в свободной продаже, при использовании соответствующих корректировок могут служить ориентиром для определения цены оцениваемой компании. Данный метод позволяет рассчитывать ориентировочную стоимость бизнеса по формулам, выведенным на основе отраслевой статистики.

- **метод сделок** основан на анализе цен приобретения пакетов акций сходных компаний.

Метод рынка капитала и метод сделок можно использовать, если:

- имеется достаточное количество сопоставимых компаний и по ним известна необходимая финансовая информация. Финансовый анализ и прогнозирование данных представляют собой базу для расчета оценочных мультипликаторов;
- в мультипликаторах знаменатель является достаточной положительной величиной.

Методы рынка капитала и сделок применяются в меньших объемах из-за отсутствия достаточной информации по сопоставимым предприятиям.

Метод рынка капитала и метод сделок базируются главным образом на рыночных данных - это относится к бесспорным преимуществам методов. К недостаткам стоит отнести: необходимость внесения ряда поправок для применения данных по сопоставимым предприятиям; возникновение трудностей при поиске действительно сопоставимых предприятий.

Доходный подход включает следующие методы:

- метод капитализации доходов, который используется при условии, что:

- будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
- доходы представляют собой достаточно значительные положительные величины, т.е. бизнес будет стабильно существовать.

- метод дисконтированных денежных потоков, который целесообразен, когда:

- будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения в экономических условиях, изменения в структуре бизнеса;
- прогнозируемые денежные потоки предприятия являются значительными положительными величинами, и их обоснованно можно оценивать;
- чистый денежный поток предприятия в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Таковы основные факторы, определяющие целесообразность использования того или иного метода.

При выборе метода обязательно учитываются преимущества и недостатки каждого из них, т.е. сильные и слабые стороны.

Метод дисконтирования денежных потоков имеет следующие преимущества:

- основан на ожидаемых будущих доходах и расходах, капитальных вложениях и т.д.;
- учитывает ситуацию на рынке через ставку дисконтирования, а также риск инвестиций, связанный с достижениями прогнозных результатов;
- позволяет учесть экономическое устаревание предприятия в случае превышения величины справедливой стоимости, полученной методом стоимости чистых активов, по сравнению с величиной справедливой стоимости, полученной методом дисконтированных денежных потоков.

10.3. Применимость подходов

В соответствии с ФСО-1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для расчета справедливой стоимости пая был использован затратный подход.

Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) является имущественным комплексом, без образования юридического лица, основанным на доверительном управлении имуществом фонда специализированной управляющей компанией с целью увеличения стоимости имущества. Совокупная денежная оценка Паевого инвестиционного фонда называется стоимостью чистых активов (СЧА).

Таким образом, оценка пая сводится к определению справедливой стоимости имущества фонда, которое рассчитывается в рамках затратного подхода к оценке объекта оценки с учетом особенностей оценки каждого вида имущества, входящего в состав фонда.

Доходный и сравнительный подход к оценке не применялись.

10.4. Определение справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом

Оценка затратным подходом была проведена для инвестиционного пая ПИФ входящих в состав объекта оценки.

Данный подход представлен методом скорректированных чистых активов;

Совокупная денежная оценка Паевого инвестиционного фонда называется стоимостью чистых активов (СЧА). Паевой инвестиционный фонд делится на паи; цена одного пая равна СЧА, поделенной на количество паев.

10.4.1 Описание примененного метода

Процедура оценки стоимости методом чистых активов представлена следующей формулой:

Чистые активы = Активы - Обязательства

Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда или чистых активов паевого инвестиционного фонда (далее - стоимость чистых активов) определяется как разница между стоимостью активов этого фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на момент определения стоимости чистых активов.

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и неденежное имущество, в состав которого включаются по скорректированной балансовой стоимости следующие статьи:

- денежные средства на счетах и в банковских вкладах,
- ценные бумаги российских и иностранных эмитентов (имеющие и не имеющие признаваемую котировку),
- дебиторская задолженность,
- доли в российских ООО,
- доходные вложения в материальные ценности, включая недвижимое имущество,
- строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества, имущественные права на недвижимое имущество, а также проектно-сметная документация.

В состав обязательств принимаемых к расчету, включаются:

- обязательства, исполнение которых осуществляется за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, включающие кредиторскую задолженность.

Согласно Правилам определения стоимости активов ЗПИФ при определении оценочной стоимости ценных бумаг для расчета стоимости чистых активов паев инвестиционного фонда используются значения признаваемых котировок в рублях с количеством знаков дробной части, которые определяются организатором торговли.

Оценка имущества фонда осуществляется на основании Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчёта среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчётной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» и Правил определения стоимости чистых активов, принятых в управляющей компании, но не противоречащие нормативным актам.

Для целей настоящей оценки Заказчиком не была предоставлена информация о составе статей активов и обязательств ЗПИФ недвижимости "Квант", что не позволяет провести корректировку балансовой стоимости. На дату оценки в открытых источниках, также отсутствует финансовая отчетность ЗПИФ недвижимости "Квант".

Ежемесячно ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», на своем сайте размещает информацию о размере СЧА и стоимости пая (Источник информации: http://www.fitam.ru/news/). "Сообщение о стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости "Квант", опубликованное на сайте, принято оценщиком для расчета справедливой стоимости объекта оценки.

Расчетная стоимость инвестиционного пая по состоянию на 28.04.2018 г.(отчетная дата, информация на которую раскрыта на сегодняшний день в соответствии с нормативными актами ЦБ) приведена в таблице ниже.

Таблица 12.1.Стоимость чистых активов и инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»

Наименование показателя	**Дата определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая**	
	30.03.2018	**28.04.2018**
Стоимость чистых активов, руб.	164 681 323,83	164 848 708,31
Расчетная стоимость инвестиционного пая, руб.	823,41	824,24

Таблица 12.2.Стоимость чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант» в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда)

Наименование показателя	**Дата определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая** **28.04.2018**
Стоимость чистых активов, руб.	164 848 708,31
Расчетная стоимость инвестиционного пая, руб.	824,24
Количество оцениваемых инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда – штук	1 655,00
Справедливая стоимость оцениваемого пая, руб.	**1 364 117,20**

Таким образом, справедливая стоимость инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук, по состоянию на 28.04.2018 г., составляет:

1 364 117,20

(Один миллион триста шестьдесят четыре тысячи сто семнадцать) рублей 20 копеек.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Для определения итоговой стоимости были сопоставлены преимущества и недостатки использованных подходов.

При определении итоговой стоимости компании Оценщик исходил из ограничений, накладываемых качеством полученной информации и особенностями каждого из применяемых подходов, использовал различные предположения и допущения. Затратный подход отражает ретроспективные результаты деятельности компании, выраженные в его активах и обязательствах.

Исходя из вышесказанного, оценщик принял решение придать результатам подходов следующие веса:

Затратный подход - 100%

Сравнительный подход - не применялся

Доходный подход - не применялся.

Таблица 13.1 Расчет справедливой стоимости капитала

Подходы	Единица измерения	Результат оценки каждого из подходов	Удельный вес подхода	Согласованная стоимость объекта оценки
Доходный	Руб.	0	0%	0
Сравнительный	Руб.	0	0%	0
Затратный	Руб.	1 364 117,20	100%	1 364 117,20

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук, по состоянию на дату оценки, составляет:

1 364 117,20

(Один миллион триста шестьдесят четыре тысячи сто семнадцать) рублей 20 копеек.

12. Заключение об итоговой стоимости

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» в количестве 1 655,00000 штук, определенная на 28.04.2018 г. с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

1 364 117,20

(Один миллион триста шестьдесят четыре тысячи сто семнадцать) рублей 20 копеек.

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о реальной справедливой стоимости оцениваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина "справедливая стоимость"), при которых данные объекты могут перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в не денежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов увеличения или уменьшения цены.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартов Российского общества оценщиков, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введеного в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Генеральный директор ООО НКЦ «Алекс-Прайс»,
А.В. Розанов ……
Оценщик (член РОО № в реестре 003182)
И.В. Лаврова ……

Общество с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр "Алекс-Прайс" г. Москва

30.05.2018 г.

www.alexprice.ru e-mail: info@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, оф. 303, тел.: 8 (495) 150-64-49

13. Основные термины и определения

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Амортизация. Систематическое распределение амортизируемой суммы актива во времени на протяжении срока его полезного использования. (МСФО 16, п. 6; МСФО 36, п. 6).

Амортизированные затраты замещения (АЗЗ). Текущие затраты замещения актива его современным эквивалентом за вычетом физического износа и всех соответствующих видов устаревания и оптимизации, относящихся к этому активу. (МСО-300)

Амортизируемая сумма. Затраты на создание/приобретение актива или иная сумма, подставляемая на место затрат в финансовых отчетах, за вычетом остаточной стоимости этого актива. (МСФО 16. п. 6).

Балансовая стоимость. В отношении активов – капитализированные затраты на создание/приобретение актива за вычетом накопленной амортизации (будь то амортизация материальных или нематериальных активов) и истощения (если речь идет о невоспроизводимых ресурсах), как они представлены в бухгалтерских документах бизнеса.

В отношении организации бизнеса – разница между суммарными активами (за вычетом амортизации материальных или нематериальных активов и истощения невоспроизводимых ресурсов) и суммарными обязательствами бизнеса, как они представлены в бухгалтерском балансе. В этом случае бухгалтерская стоимость является синонимом понятий бухгалтерской стоимости чистых активов, чистой ценности и собственного капитала акционеров. (МР 4, 3.1.1, 3.1.2, МР 6, 3.3.1, 3.3.2).

База оценки – заявление об основных допущениях измерения в рамках стоимостной оценки.

Возможный аналог объекта оценки - объект, который по результатам проведенного оценщиком анализа может быть признан аналогом объекта оценки.

Возмещаемая сумма. Возмещаемая сумма актива или подразделения, приносящего денежный доход, является большей из следующих двух величин: их справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже или их стоимости в использовании (МСФО 36, п. 6).

Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Генерирующая единица [подразделение, приносящее денежный доход].Наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует притоки денежных средств, в значительной мере независимые от притоков денежных средств от других активов или групп активов. (МСФО 36. п. 6).

Действующее общество (бизнес) – общество, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в прогнозируемый период времени.

Деловая репутация организации **(гудвилл)**.

1. Это нематериальный, но реализуемый актив, основанный на вероятности того, что клиенты будут продолжать обращаться в те же помещения, где осуществляется бизнес под определенным именем и где товары продаются или услуги оказываются с тем результатом, что, вероятно, существует перспектива зарабатывать приемлемую прибыль.
2. Гудвилл может включать две различные составляющие: гудвилл, специфичный для имущества или внутренне присущий имуществу, который передается новому собственнику имущества в результате продажи этого имущества, и персональный гудвилл, который олицетворяется собственником или менеджментом (в таком случае данный элемент гудвилла исчезнет при продаже имущества).
3. Будущие экономические выгоды, которые невозможно идентифицировать в индивидуальном порядке и признать по отдельности. (МСФО 3, приложение А).

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Денежный поток. Фактический или расчетный периодический чистый доход, создаваемый поступлениями и затратами/расходами при эксплуатации и, в конечном счете, продажей имущества, приносящего доход.

Валовой денежный поток: чистая (посленалоговая) прибыль плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных активов. (МР 4, 3.6.1; МР 6, 3.11.1).
Чистый денежный поток: величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, остающихся после того, как все денежные потребности ведения бизнеса были удовлетворены. Чистый денежный поток обычно определяется как денежные средства, доступные дл пополнения собственного или всего инвестированного капитала.
Чистый денежный поток на собственный капитал: чистая (посленалоговая) прибыль плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходования, минус погашение величин основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал, плюс размер новых привлечений основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал. (МР 4, 3.6.3; МР 6, 3.11.4).
Чистый денежный поток на инвестированный капитал: чистый денежный поток на собственный капитал плюс процентные платежи с учетом эффектов «налогового щита», минус чистый прирост основной суммы долга. (МР 4, 3.6.4; МР 6, 3.11.4).
Дисконтирование денежного потока – преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.
Зависимое общество – общество, более 20 процентов голосующих акций которого имеет другое (преобладающее) общество.
Закрытая компания (закрытое общество) – это любое общество, которое требует экспертной оценки, то есть все, кроме тех, чьи акции котируются в системе РТС и имеют активный вторичный рынок (оценочный термин).
Закрытое акционерное общество – общество, акции которого распределяются только среди его учредителей или иного, заранее определенного круга лиц.
Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.
Затраты воспроизводства (нового) – затраты на создание фактической копии существующего объекта с использованием того же проекта и похожих строительных материалов. Текущие затраты на идентичный новый объект. (МР 4, 3.22, МР 6, 3.37).
Затраты замещения (новым)
1. Затраты замещения предусматривают строительство сооружения с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время.
2. Выраженные в текущих ценах затраты на создание/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью. (МР 4, 3.22; МР 6, 3.37).
3. Затраты замещения актива столь же удовлетворительным активом-заменителем. Обычно выводятся из текущих затрат приобретения аналогичного актива, нового или бывшего в употреблении, или эквивалентной производственной мощности, или производственно-сервисного потенциала.

Затраты замещения предусматривают использование современных материалов, техники и конструкций.
Под *полной стоимостью замещения* объекта оценки понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, аналогичного объекту оценки, с применением современных материалов, техники и конструкций.
Под *полной стоимостью воспроизводства* объекта оценки понимается сумма затрат в текущих ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением того же проекта и похожих строительных материалов.
Инвестиционное имущество. Имущество (земельный участок или здание или часть здания либо и то, и другое), которое держится (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для получения дохода от его аренды или увеличения его стоимости или и того, и другого, но не для следующих целей:

- использования в производстве или поставках товаров или услуг, либо для административных целей, и
- продажи в ходе нормального ведения бизнеса (МСФО 40, п. 5)

Инвестиционный пай - именная ценная бумага, удостоверяющая долю её владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Именные акции – акции, информация о владельцах которых должна быть доступна эмитенту в форме реестра владельцев акций, переход прав на которые и осуществление закрепленных ими прав требует обязательной идентификации владельца.

Имущество – юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом. Собственность на интерес в объектах, отличных от недвижимости, называют движимым имуществом.

Имущество, занимаемое собственником. Имущество, которое держит собственник (или арендатор по договору финансовой аренды) для использования в производстве или поставках товаров или услуг либо для административных целей (МСФО 40, п. 5).

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин. В оценке износ – это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Итоговая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Контроль от владения долями (вкладами) в уставных (складочных) капиталах (далее именуется – контроль) – получаемая участником общества или товарищества за счет владения долями (вкладами) в уставных (складочных) капиталах возможность влиять на принятие решений, отнесенных к компетенции высшего органа управления общества или товарищества, влиять таким образом на принятие наиболее важных управленческих решений, отнесенных к компетенции других органов управления общества или товарищества.

Контроль – возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса. (МР 6, 3.12)

Контрольное участие – участие в уставном (складочном) капитале, размер которого обеспечивает владельцу контроль над деятельностью организации.

Капиталовложения (инвестиции) – совокупность затрат в виде долгосрочных вложений капитала в различные отрасли хозяйства внутри страны или за рубежом с целью получения прибыли. К производственным капиталовложениям относятся, в частности, средства, затрачиваемые на строительство и оборудование новых предприятий или расширение/реконструкцию действующих. Если речь идет лишь об увеличении производственной мощности без изменения технологии или организации производства, имеют место экстенсивные капиталовложения. При строительстве объектов на новой технологической основе, с более высокой эффективностью использования трудовых и материальных ресурсов - интенсивные капиталовложения (см. капиталовложения на модернизацию).

Капитализация.

1. Обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период, как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату.
2. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.
3. При оценках бизнеса этот термин также может обозначать признание затрат как капитального актива, а не расходов за период. (МР 4, 3.3; МР 6, 3.7; МР 12, 3.1)

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от реализации актива за вычетом предполагаемых затрат на выбытие, если бы данный актив уже достиг того возраста и состояния, в котором, как можно ожидать, он будет находиться в конце срока полезного использования ***(***МСФО (IAS) 16).

Метод оценки– в рамках подходов к оценке – конкретный способ расчета стоимости. (МР 4, 3.24; МР 5, 3.21; МР 6, 3.39).

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Неконтрольное участие – участие в уставном (складочном) капитале, размер которого недостаточен для признания его контрольным.

Незавершенные капитальные вложения – не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты.

Нематериальные активы – идентифицируемый неденежный актив, не имеющий физической формы» (МСФО (IAS) 38.8).

Актив удовлетворяет критерию идентифицируемости, содержащемуся в определении нематериального актива, только в том случае, если он:

- является отделяемым, т.е. может быть отделен от организации, которая может его продать, передать, лицензировать, арендовать или обменять либо на индивидуальной основе, либо вкупе с соответствующим договором, активом или обязательством (МСФО (IFRS) 3.46, МСФО (IAS) 38.12);
- возникает из договорных или других юридических прав, вне зависимости от того, являются ли эти права передаваемыми или отделяемыми от данной организации или других прав и обязанностей (МСФО (IFRS) 3.46, МСФО (IAS) 38.12).
- Нематериальный актив должен признаваться, если и только если:
- вероятно, что будущие экономические выгоды, относящиеся к этому активу, будут поступать в организацию МСФО (IAS) 38.21;
- его справедливая стоимость может быть надежно оценена (МСФО (IFRS) 3.37, МСФО (IAS) 38.21).

Обесценение – утрата каким-либо активом своих будущих экономических выгод или своего производственно-сервисного потенциала сверх уровня такой утраты, систематически признаваемого посредством [накопленной бухгалтерской] амортизации данного актива (МСФОГС 21.14).

Оборотный капитал (собственные оборотные средства) - величина, получаемая путем вычитания из суммы оборотных активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее краткосрочных обязательств, принимаемых к расчету.

Объекты аренды - земельные участки и другие обособленные природные объекты, общества и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). (Гражданский кодекс, ст. 607).

Обыкновенные акции – акции, закрепляющие право ее владельца (акционера) на участие в управлении акционерным обществом с правом голоса на общем собрании акционеров по всем вопросам его компетенции. Обыкновенные акции должны обеспечивать их владельцам одинаковый объем прав независимо от времени и места приобретения и иметь одинаковую номинальную стоимость.

Ограничительные условия – ограничения, которые налагаются на оценку клиентами, оценщиком или местным законодательством.

Операционная аренда – Аренда, отличная от финансовой аренды.

Операционный актив – актив, который считается необходимым для основной деятельности постоянно функционирующего общества или корпорации.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Основные средства.

1. Активы, которые предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, в том числе земельные участки, здания, установки, машины и оборудование и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к

данной категории, за вычетом накопленной амортизации. Основные средства являются материальными, или физическим, активами.

2. Осязаемые объекты, которые:

- находятся у общества для целей их использования в производстве или поставках товаров и услуг, для сдачи в аренду, или для административных целей; и которые,
- как ожидается, будут использованы в течение более чем одного периода (МСФО 16, п. 6).

Остаточная стоимость. Расчетная сумма, которую организация получила бы в настоящее время от реализации актива после вычета ожидаемых затрат по реализации, если бы актив уже имел возраст и состояние, ожидаемые в конце срока его полезного использования (МСФО 16, п. 6).

Открытое акционерное общество – акционерное общество, акции которого свободно продаются и покупаются. Акции открытых акционерных обществ находятся в свободном обороте, т.е. стоимость их акций хорошо известна, т.к. существуют регулярные твёрдые биржевые или внебиржевые котировки.

Заключение об оценке– документ, в котором отражаются инструкции по оценке, база оценки и цель оценки, а также результаты анализа, которые привели к данному мнению о стоимости. Заключение об оценке может также содержать объяснение аналитических процессов, используемых при проведении оценки, и представлять используемую при анализе значимую информацию.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка.

1. Процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.
2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.
3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

Оценщики – специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации, имеющие документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

***Переоцененная сумма*.** Справедливая стоимость актива на дату переоценки за вычетом любого последующего накопления амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения (МСФО 16, п. 31).

Подходы к оценке стоимости общества (бизнеса):

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, *применяющихся на дату оценки;*

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Премия за контрольное участие – денежное (абсолютное или относительное) выражение преимущества, обусловленного владением контрольным участием по сравнению с владением неконтрольным участием («меньшей долей»).

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Право владения - владение (фактическое обладание) расположение вещи, затрудняющее пользование ею всеми людьми, кроме одного или нескольких лиц, называемых владельцами. Владение одно из правомочий собственности.

Право пользования - это возможность осуществлять эксплуатацию имущества, извлекать из него полезные свойства, получать плоды и доходы. Пользование одно из правомочий собственности.

Право распоряжения - это возможность определять юридическую и фактическую судьбу вещи. Распоряжение одно из правомочий собственности.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Привилегированные акции – акции, закрепляющие права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде заранее определенного размера дивидендов и на получение заранее определенной части имущества, остающегося после ликвидации акционерного общества (ликвидационной стоимости). Привилегированные акции не предоставляют их владельцам права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах» или уставом и решением о выпуске ценных бумаг для определенного типа привилегированных акций.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Скидка за неконтрольное участие – абсолютная или относительная величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому размеру участия его стоимость в стоимости стопроцентного участия, чтобы отразить отсутствие всех или некоторых полномочий контроля.

Скидка за недостаточную ликвидность - абсолютная или относительная величина, на которую уменьшается стоимость объекта оценки, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Специализированное имущество.Имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами.

Ставка капитализации – любой делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату. (МР 4, 3.5, МР 6, 3.9).

Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска. (МР 9, 3.1)

Ставка отдачи – сумма дохода (убытка) и/или реализованного или ожидаемого изменения в стоимости инвестиции, выраженные как процент от этой инвестиции (МР 4, 3.19; МР 6, 3.34)

***Стоимость в использовании*.** Приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые, как ожидается, будут получены от актива или подразделения, приносящего денежные доходы (МСФО 36, п. 6)

Стоимость скорректированных чистых активов – величина, определяемая путем вычитания из рыночной или иной стоимости активов организации, принимаемых к расчету, рыночной или иной стоимости ее обязательств, принимаемых к расчету.
Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Справедливая стоимость**.** Сумма, за которую может быть обменен актив или погашено [передано] обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами (МСФО 16, п. 6).
Справедливая стоимость за вычетом затрат по продаже**.** Сумма, которую можно получить от продажи актива или подразделения, приносящего денежный доход, на условии коммерческой сделки между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами, за вычетом затрат на ее осуществление (МСФО 36, п. 6).
Согласование результата оценки – получение итоговой оценки собственного капитала на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Текущие активы**.** Это активы, которые не предполагается использовать в деятельности организации на постоянной основе, например запасы, долговые обязательства, по которым организация является дебитором, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и кассе организации.
Убыток от обесценения. Сумма, на которую учетная сумма актива или подразделения, приносящего денежный доход, превышает его возмещаемую сумму (МСФО 36, п. 6).
Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу.
Понятие, относящееся к обмену товара или услуги. Цена представляет собой сумму, запрошенную, предлагаемую или уплаченную за товар или услугу. После проведения обмена цена, объявленная открыто или сохраненная в тайне, становится историческим (совершившимся) фактом. Уплаченная цена является результатом совмещения предложения и спроса.
Чистая приведенная стоимость. В анализе дисконтированных денежных потоков – мера разности между приведенными стоимостями всех доходов (или притоков денежных средств) и затрат (или оттоков денежных средств) (МР 9, 3.6).
Чистая стоимость реализации. Расчетная цена продажи в рамках обычного ведения бизнеса за вычетом затрат на завершение работы и предполагаемых затрат, необходимых для продажи (МСФО 2, п. 6).
Чистые активы – величина, определяемая по данным бухгалтерского учета и отчетности путем вычитания из суммы активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее обязательств, принимаемых к расчету.
Чистый денежный поток – величина денежных средств, полученных за определенный период времени и остающихся в распоряжении общества (бизнеса), которые могут быть распределены без ущерба для дальнейшего его функционирования и экономического роста.
Чистый денежный поток для собственного капитала определяется следующим уравнением – чистая прибыль после уплаты налогов плюс амортизация и другие неденежные расходы минус капитальные затраты, минус прирост оборотного капитала плюс приросты долга с выплатой процентов за вычетом сумм выплат в погашение долга.
Чистый денежный поток для инвестированного капитала определяется следующим уравнением – прибыль до уплаты процентов и налогов минус налоги на прибыль, плюс амортизация и другие неденежные расходы минус капитальные затраты, минус приросты оборотного капитала.
Ценовой мультипликатор – соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичному объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками.
Элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Элементы сравнения включают следующее (хотя их круг в этом не ограничивается): виды передаваемых имущественных прав, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, местоположение, физические и экономические характеристики).
Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

14. Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.

2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ

3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ. Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ).

4. «Гражданский кодекс Российской Федерации» ч. 1-2// ФЗ №15 от 26.01.1996 г.
5. «Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
6. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
7. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299.

8. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

9. федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 326.

10. Свод стандартов оценки ССО РОО 2015.

11. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015).

12. «Налоговый кодекс Российской Федерации" (НК РФ) Часть 1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция).
13. «Налоговый кодекс Российской Федерации" (НК РФ) Часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция).
14. «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.
15. «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.
16. Инструкция ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа зданий».

Справочная литература

1. Сайт центрального банка РФ (http://www.cbr.ru/).

2. Сайт министерства экономического развития и торговли РФ (www.economy.gov.ru).

3. Сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru/).

4. Данные фондовых бирж РТС и ММВБ (www.rts.ru; www.micex.ru); информация о российских компаниях, акции которых являлись объектом сделки (информационные сайты www.finam.ru, www.skrin.ru; Интернет-сайты по слияниям и поглощениям компаний www.ma-journal.ru, www.mergers.ru; новости агентства AK&M, газет «Ведомости» и «Реформа»)

Методическая литература

1. Руководство по оценке стоимости бизнеса. Джей Фишмен, Шеннон Прат и др.Москва, ЗАО «Квинто-Консалтинг» 2000 год.

2. Принципы корпоративных финансов. Ричард Брейли, Стюарт Майерс. М.: Олимп-Бизнес, 2004 г.

3. Инвестиции. Уильям Ф. Шарп. М.:Инфра-М, 2003 г.

4. Рынок ценных бумаг. Учебное пособие. В.Н.Едронова; Т.Н.Новожилова. М.:Магистр. 2007 г.

5. Справочник по ценным бумагам с фиксированной процентной ставкой. Том 1 Основы. Седьмое издание. Фрэнк Фабоцци. При участии Стивена Манна. М.: Вильямс. 2007.

Приложение №1. Копии документов оценщиков

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лаврова Ирина Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4507 № 427878, выдан 20.04.2005г.

Паспортно-визовое отделение ОВД р-на Северное Медведково г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 24 » января 2008г., регистрационный № 003182

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » июня 2015 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0019685 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 250

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 607393

Настоящий диплом выдан Лавровой Ирине Владимировне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 "декабря 2002 г. по 26 сентября 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском международном институте экономики, информатики, финансов и права
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавровой Ирины Владимировны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2003

МПФ Гознака. 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001884-3 « 12 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Лавровой Ирине Владимировне

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

от « 12 » января 2018 г. № 39

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 12 » января 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003182 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003182 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Лаврова Ирина Владимировна**
Паспортные данные: Сер. 4507 №427878 выдан Паспортно-визовое отделение ОВД р-на Северное Медведково г. Москвы (код подразделения - 772-059) 20.04.2005

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____
Лаврова Ирина Владимировна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахователя 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 3251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С 08205/776/70082/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08205/776/70082/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик ООО «Независимый консалтинговый центр «Алекс-Прайс»

Адрес регистрации: ***105264, г. РФ Москва, ул.10-я Парковая, дом 18, этаж 2, помещение № 10.***

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: ***30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай*: 30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей*

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя *по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.*

Франшиза: по договору не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с ***00 часов 00 минут "25" ноября 2017г. и действует по 23 часа 59 минут "24" ноября 2018 г.*** *включительно.*

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25»ноября 2014 г. по «24»ноября 2017 г в сумме 10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей, с «25»ноября 2017г. по «24»ноября 2018 г. в сумме 30 000 000.00(Тридцать миллионов) рублей.

Страховщик: _____
Ф.И.О.Ларина Ю.Н.
На основании доверенности 5840/16 от 10.08.2016г.

Страхователь: _____
Ген. директор Розанов А.В.
Место и дата выдачи полиса: *г. Москва 15 ноября 2017г.*

Приложение №2. Документы, предоставленные к оценке

Перечень имущества

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Баргузин"

Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ"

172200, Тверская обл, Селижаровский р-н, Селижарово П Городского ТИПА, Ленина ул, дом № 3А, т.7 (495) 902-63-71

Лицензия УК: 21-000-1-00823, ФСФР России от 06.09.2011

Дата и время составления перечня имущества: **28.04.2018 23:59:59**

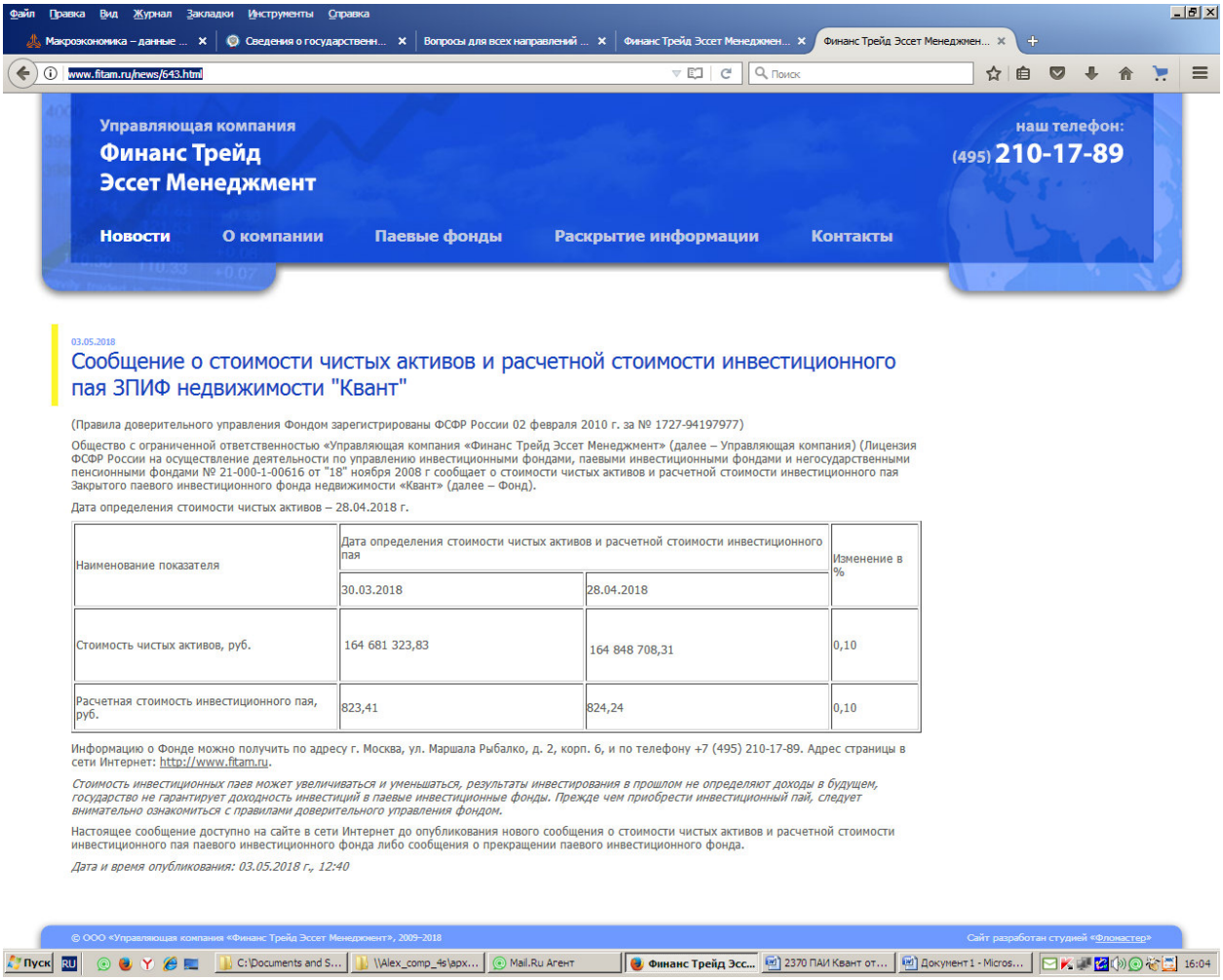
Наименование имущества	Количество Сумма д/с	Оценочная стоимость имущества (RUB)	Балансовая стоимость (RUB)	Доля оценочной стоимости от общей стоимости имущества* (процентов)	Соответствие активов требованиям законодательства		Соответствие активов инвестиционной декларации	
					Состав	Структура	Состав	Структура
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Общая стоимость имущества: 13 288 908,48 на дату: 28.04.2018								
Паи Фондов	**1 655,00000**	**1 364 117,20**	**3 798 604,82**	**10,265**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**
ЗПИФ недвижимости "Квант"	1 655,00000	1 364 117,20	3 798 604,82	10,265	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.
Расчетные счета	**2 166 248,28000**	**2 166 248,28**	**2 166 248,28**	**16,301**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**
АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", счет № 40701810900000000139	2 166 248,28000	2 166 248,28	2 166 248,28	16,301	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.
Недвижимость	**2,00000**	**9 758 000,00**	**11 000 000,00**	**73,430**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**
Земельный участок. 1828 кв.м. Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Хрялово, Кадастровый номер: 50:27:0020806:917	1,00000	4 106 000,00	4 620 000,00	30,898	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.
Земельный участок. 2516 кв.м. Подольский район, д. Хрялово, кадастровый номер: 50:27:0020806:1183.	1,00000	5 652 000,00	6 380 000,00	42,532	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.	Нет наруш.
Дебиторская задолженность (кроме средств, находящихся у профессиональных участников рынка ценных бумаг)		**543,00**	**6 417 880,35**	**0,004**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**	**Нет наруш.**

*Общая стоимость имущества рассчитывается с учетом брокерских счетов

Руководитель управляющей компании Генеральный директор _____ Кулик Дмитрий Станиславович
(подпись)

Лицо, отвечающее в управляющей компании за составление отчетности _____ _____
(подпись)

Приложение №3. Данные интернет-сайта



Управляющая компания
Финанс Трейд
Эссет Менеджмент

наш телефон:
(495) 210-17-89

Новости | О компании | Паевые фонды | Раскрытие информации | Контакты

03.05.2018

Сообщение о стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости "Квант"

(Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 02 февраля 2010 г. за № 1727-94197977)

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» (далее – Управляющая компания) (Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00616 от "18" ноября 2008 г сообщает о стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант» (далее – Фонд).

Дата определения стоимости чистых активов – 28.04.2018 г.

Наименование показателя	Дата определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая		Изменение в %
	30.03.2018	28.04.2018	
Стоимость чистых активов, руб.	164 681 323,83	164 848 708,31	0,10
Расчетная стоимость инвестиционного пая, руб.	823,41	824,24	0,10

Информацию о Фонде можно получить по адресу г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, и по телефону +7 (495) 210-17-89. Адрес страницы в сети Интернет: http://www.fitam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом.

Настоящее сообщение доступно на сайте в сети Интернет до опубликования нового сообщения о стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда либо сообщения о прекращении паевого инвестиционного фонда.

Дата и время опубликования: 03.05.2018 г, 12:40

© ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», 2009-2018 Сайт разработан студией «Флокастер»

http://www.fitam.ru/news/643.html