*Совершенство простого порядка.*

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

А.В. Розанов

29.05.2020

# ОТЧЁТ № 2892

## 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 № 16 от 21.05.2020 г. к Договору № 1609302 от 30.09.2016 г. |
| ДАТА ОЦЕНКИ: | 30.04.2020 г. |
| ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: | 29.05.2020 г. |

## Резюме

В соответствии с Дополнительным соглашением №16 от 21.05.2020 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 30.04.2020 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» - далее по тексту объект оценки.

Полная характеристика Объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация, расчеты стоимости Объекта представлены в настоящем Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться вне данного Отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет содержит описание, собранную фактическую информацию, этапы анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результата оценки изложены в рамках настоящего Отчета, включающего приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 31.03.2020 г. составляет:

**1 247 820,35 руб.**

**(Один миллион двести сорок семь тысяч восемьсот двадцать рублей 35 копеек).**

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, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", Стандартов Российского общества оценщиков.

Полная характеристика объекта оценки, информация, анализ и расчеты, используемые в процессе оценки, представлены в соответствующих разделах отчета.

Деятельность ООО «НКЦ «АЛЕКС-ПРАЙС» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08205/776/00004/19 от 15.11.2019 года сроком действия от «25» ноября 2019 г. до «24» ноября 2020 г. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Данное резюме является неотъемлемой частью отчёта №2892 от 29.05.2020 г. и должно рассматриваться в его контексте.

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

29.05.2020 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. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете ..... 5
1.5. Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований ..... 5
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ..... 5

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 6**

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ..... 7**

3.1. Сведения о Заказчике оценки ..... 7
3.2. Сведения об оценщиках ..... 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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика ..... 9

**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... 9**

**5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ..... 11**

5.1. Федеральные стандарты оценки ..... 11
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*
5.5. «Справедливая стоимость» в рамках Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N135-ФЗ ..... 24

**6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 24**

6.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения ..... 24
6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 25

**7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ..... 25**

**8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ ..... 25**

8.1. Имущественные права ..... 25
8.2. Описание оцениваемого объекта ..... 26
*8.2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 26*

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

9.1. Обзор экономической ситуации в России за период, предшествующий дате оценки ..... 28
9.2. Обзор состояния финансового рынка России ..... 33
*9.2.1. Общие сведения о финансовом рынке России ..... 33*



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

*9.2.2. Состояние финансового рынка России на 20.03.2020 г. ..... 36*
9.3. Обзор рынка паевых инвестиционных фондов по итогам 1 квартала 2020 года ..... 38
**10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 42**
10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки ..... 42
10.2. Описание подходов и методов оценки ..... 45
10.3. Применимость подходов ..... 48
**11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ ..... 48**
*11.1.1. Описание примененного метода ..... 48*
**12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ..... 51**
**13. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ..... 52**
**14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 59**
**ПРИЛОЖЕНИЕ №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ ..... 60**
**ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ..... 66**
**ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ..... 67**

# 1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №16 от 21.05.2020 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 Договора.

## 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.

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.

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов 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, руб. | Доходный подход, руб. | Затратный подход, 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 | 1 247 820,35 |

## 1.3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 30.04.2020 г. составляет:

**1 247 820,35 руб.**

**(Один миллион двести сорок семь тысяч восемьсот двадцать рублей 35 копеек).**

## 1.4. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете

Справедливая стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.

## 1.5. Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований

Дополнительных исследований не проводилось (не предусмотрены Заданием на оценку).

## 1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты настоящей оценки может использовать только Заказчик оценки исключительно в целях, указанных в задании на оценку. 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. 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 № 004715
В.В. Лойко .....



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

# 2. Задание на оценку

| | |
|---|---|
| **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»)<br>Юридический адрес: 123060, Россия, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6.<br>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 для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Баргузин» |
| **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.<br>• 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.<br>• 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** | 30.04.2020 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.<br>• 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.<br>• Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.<br>• При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно- |



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

| | |
|---|---|
| | техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.<br>• 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.<br>• Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.<br>• Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.<br>• 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.<br>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.<br>• Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете.<br>• В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.<br>• 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;<br>• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 298 от 20.05.2015;<br>• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 299 от 20.05.2015;<br>• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом МЭР РФ № 611 от 25.06.2014;<br>• Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден Приказом МЭРТ РФ № 326 от 01.06.2015;<br>• Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоят оценщики.<br>• 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. Сведения о заказчике оценки, оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

## 3.1. Сведения о Заказчике оценки

*Таблица 3.1 Сведения о Заказчике оценки*

| | |
|---|---|
| **Организационно-правовая форма и наименование** | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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 |



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

| | |
|---|---|
| **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

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.

*Таблица 3.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке*

| | |
|---|---|
| **Оценщик, подписавший отчет об оценке, работающий на основании трудового договора:** | Лойко Виолетта Валерьевна<br>Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 16 июля 2008 г., рег. № 004715. |
| **Место нахождения Оценщика:** | Оценщик зарегистрирован по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Мира, 54-197, тел.: 8-902-362-43-50. |
| **Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:** | Оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке в Институте профессиональной оценки, ПП № 323537 от 25.12.2003 г.;<br>Свидетельства о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки»:<br>1. № 0215/2006 от 18.03.2006 (в объеме 108 часов)<br>2. № 1116/2009 от 21.10.2009 (в объеме 108 часов). |
| **Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:** | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007030-1 от 26 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007029-2 от 26 марта 2018 г. направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества».<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010185-3 от 12 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». |
| **Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:** | Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 60%, АО «АльфаСтрахование» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 40%, размер страховой суммы 300 000 (триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/17-004715 от 07.09.2018 г. период страхования - с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г. |
| **Стаж работы в оценочной деятельности:** | 16 лет (с 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». |

## 3.3. Сведения об Исполнителе

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

*Таблица 3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор*

| | |
|---|---|
| **Организационно-правовая форма и наименование** | Общество с ограниченной ответственностью<br>Независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс» |
| **Юридический адрес** | 127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, этаж 3, кабинет I, ком. 2 |
| **Фактический адрес** | 127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303 |
| **ИНН/КПП** | 7716230030/770701001 |
| **ОГРН** | 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/факс** | (495) 150-64-49 |

| | |
|---|---|
| **Страхование ответственности** | Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в в АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» - Страховой полис №08205/776/00004/19 от 15.11.2019 года сроком действия с «25» ноября 2019 года до «24» ноября 2020 г. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |

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

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

*Таблица 3.4 Степень участия специалистов в оценке*

| ФИО | Квалификация | Степень участия |
|---|---|---|
| Лойко Виолетта Валерьевна | Оценщик 1 категории | Комплекс работ, связанных с проведением оценки, в т.ч. сбор документов, анализ рынка, расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета об оценке |

## 3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика [1]

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью Независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

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

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

[1] *В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.*



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

- 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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

- 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.

## 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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в прочих нормативных актах.

*Таблица 5.1 Применяемые стандарты*

| N стандарта | Наименование стандарта | Нормативный акт, утвердивший стандарт | Обоснование использования стандарта |
|---|---|---|---|
| ФСО N 1 | Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО N 2 | Цель оценки и виды стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО N 3 | Требования к отчету об оценке | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 | Стандарт обязателен к применению |
| ФСО N 8 | Оценка бизнеса | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326 | Стандарт обязателен к применению при оценке бизнеса |

## 5.2. Стандарты саморегулируемых организаций

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

*Таблица 5.2 Применяемые стандарты оценки саморегулируемой организации*

| Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015): | Обоснование использования стандарта |
|---|---|
| ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1) | Обязателен к применению членами ООО РОО |
| ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2) | Обязателен к применению членами ООО РОО |
| ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3) | Обязателен к применению членами ООО РОО |
| ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (текст стандарта является идентичным ФСО № 8) | Обязателен к применению членами ООО РОО при оценке бизнеса |

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

(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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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 В4 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 В5-В11. 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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

***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.

## 5.5. «Справедливая стоимость» в рамках Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N135-ФЗ

Согласно ст. 7 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N135-ФЗ:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Таким образом, понятие «справедливая стоимость» не противоречит действующему законодательству в области оценочной деятельности.

# 6. 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.

## 6.1. 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).



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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

Информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержится в задании на оценку.

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Перечень имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Баргузин» по состоянию на 30.04.2020 г.

Копии документов представлены в Приложении №3 настоящего отчета.

# 7. 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.

# 8. Сведения об Объекте оценки

## 8.1. Имущественные права

На основании представленных данных, собственником оцениваемого объекта является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

*Таблица 8.1. Данные о собственнике объекта оценки*[2]

| | |
|---|---|
| **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. |
| **Руководитель:** | Генеральный директор Кулик Дмитрий Станиславович (ИНН:270905209457) |
| **Номер лицензии Федеральной службы по финансовым рынкам:** | 21-000-1-00823 от 6.09.2011 |
| **Наименование деятельности, осуществляемой на основании лицензии:** | управление негосударственными пенсионными фондами, управление закрытыми паевыми инвестиционными фондами, управление открытыми паевыми инвестиционными фондами, управление ипотечными сертификатами участия. |

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

[2] https://www.rusprofile.ru/id/1188763
https://pragmacapital.ru/info.htm



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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

### 8.2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: инвестиционные паи ЗПИФ недвижимости "Квант" под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Количество 1 655,00000 шт.

*Таблица 8.2. Раскрытие информации по ценным бумагам ПИФ ЗПИФ недвижимости «Квант» (инвестиционный пай 1727-94197977)*

| Реквизиты корпоративного действия | |
|---|---|
| Референс корпоративного действия | 376677 |
| Код типа корпоративного действия | DSCL |
| Тип корпоративного действия | Раскрытие информации |
| Дата КД (план.) | 31 октября 2018 г. |
| Дата и время фиксации списка | 31 октября 2018 г. (конец операционного дня) |
| Причина сбора | Распоряжение регистратора на основании требования управляющей компании в соответствии со ст.8.6-1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ |

Информация о ценных бумагах (инвестиционные паи)

| Наименование фонда | Тип фонда | Управляющая компания | Реестродержатель | Номер государственной регистрации правил ПИФ | Дата государственной регистрации | ISIN / Депозитарный код | Референс КД по ЦБ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Квант" | закрытый | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" | Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональный специализированный депозитарий" | 1727-94197977 | 02 февраля 2010 г. | RU000A0JQYZ8 | 376677S5703 |

*Источник: https://nsddata.ru/ru/news/view/489145*

*Таблица 8.3. Информация по ценной бумаге*

| Код НРД пая | RU000A0JQYZ8 |
|---|---|
| Код ISIN | RU000A0JQYZ8 |
| Код CFI | CICXRU |
| Полное наименование ПИФ | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Квант" |
| Краткое наименование ПИФ | ЗПИФ недвижимости "Квант" |
| Полное наименование Управляющей компании | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" |
| Номер гос. регистрации правил ПИФ | 1727-94197977 |
| Дата регистрации правил ПИФ | 02.02.2010 |
| Регистрирующий орган | Федеральная служба по финансовым рынкам |
| Наименование Реестродержателя ПИФ | Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональный специализированный депозитарий" |
| Тип лицевого счета (НД или НДЦД) | НДЦД |
| Дата открытия лицевого счета/изменения типа ЛС | 24.09.2014 |
| Номер лицевого счета | CD000001 |
| Тип ПИФ | закрытый |
| Количество паев ПИФ | 200 000 |
| Количество знаков после запятой для учета дробного числа паев | 5 |
| Состояние ПИФ | Сформирован |
| Код типа ц.б. по классификации Банка России | SHS8 |
| Ц.б. предназначена для квал.инвесторов | Нет |

*Источник: https://www.nsd.ru/ru/about/csd_disclosure/list_ndcd/index.php?type=unit_id&id=5703*



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

*Таблица 8.4. Информация об управляющей компании*

| Код НРД | FTAMUK |
|---|---|
| Полное фирменное наименование (рус.) | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" |
| Краткое фирменное наименование (рус.) | ООО "УК "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" |
| ИНН | 7706671050 |
| КПП | 773401001 |
| ОКПО | 83119997 |
| Страна по местонахождению | РОССИЯ |
| Адрес местонахождения | 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп.6 |
| Код ОКСМ страны управляющей компании (для предоставления отчетности Банку России) | 643 |
| **Информация о внесении записи в ЕГРЮЛ** | |
| ОГРН | 1077760969879 |
| Дата внесения записи в ЕГРЮЛ | 05.10.2007 |
| Наименование регистрирующего органа | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве |

*Источник: https://www.nsd.ru/ru/about/csd_disclosure/list_ndcd/index.php?type=unit_id&id=5703*

*Таблица 8.5. Информация о реестродержателе*

| Код НРД | NC0170100000 |
|---|---|
| Полное фирменное наименование (рус.) | Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональный специализированный депозитарий" |
| Краткое фирменное наименование (рус.) | ООО "МСД" |
| ИНН | 5407257111 |
| КПП | 770201001 |
| ОКПО | 70526362 |
| Страна по местонахождению | РОССИЯ |
| Адрес местонахождения | 129110, город Москва, Проспект Мира, дом 69, строение 1, этаж 5, помещение XI, комната 62 |
| Код LEI | 2534008MAWYEU8BRGM30 |
| Номер лицензии на ведение реестра | 22-000-0-00089 |
| Дата выдачи лицензии | 03.07.2009 |
| Срок действия лицензии | Бессрочная |
| Орган, выдавший лицензию | Федеральная служба по финансовым рынкам |
| **Информация о внесении записи в ЕГРЮЛ** | |
| ОГРН | 1035403212646 |
| Дата внесения записи в ЕГРЮЛ | 11.09.2003 |
| Наименование регистрирующего органа | Инспекция Министерства России по налогам и сборам по Железнодорожному району г. Новосибирска |
| **Информация о регистрации юридического лица при создании** | |
| Регистрационный номер | 1035403212646 |
| Дата гос. регистрации | 11.09.2003 |
| Орган, зарегистрировавший юр. лицо | Инспекция Министерства России по налогам и сборам по Железнодорожному району г. Новосибирска |

*Источник: https://www.nsd.ru/ru/about/csd_disclosure/list_ndcd/index.php?type=unit_id&id=5703*



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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

## 9.1. Обзор экономической ситуации в России за период, предшествующий дате оценки

*Обзор подготовлен по материалам, содержащим основные показатели социально-экономического развития России по итогам марта 2020 года опубликованные на официальном сайте компании ПАО «УК «Арсагера».*[3]

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития опубликовало оценку реального темпа роста ВВП в марте, который составил 0,9% после 2,8% в феврале 2020 года (здесь и далее: г/г). Также ведомство опубликовало оценку роста экономики за квартал: по итогам января-марта она выросла на 1,8%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в марте 2020 года рост промышленного производства составил 0,3% после увеличения на 3,3% в феврале. По итогам I квартала 2020 года промышленное производство выросло на 1,5%. С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в марте снизилось на 2,7%.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции сократился на 1,7% после роста на 2,3% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 2,6% после 5% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 2,2% после 0,2% в феврале. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск сократился на 3,1% после снижения на 1,4% месяцем ранее.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

| bf.arsagera.ru Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|---|---|---|---|---|
| Декабрь'19 | +0,5 | +4,0 | -4,8 | -10,0 |
| **2019 год** | **+2,5** | **+2,6** | **+0,0** | **-5,2** |
| Январь'20 | -0,4 | +3,9 | -4,7 | +1,0 |
| Февраль'20 | +2,3 | +5,0 | -0,2 | -1,4 |
| **Март'20** | -1,7 | +2,6 | -2,2 | -3,1 |
| **I квартал'20** | **+0,0** | **+3,8** | **-2,4** | **-1,2** |

Таким образом, небольшому увеличению промышленного производства в марте способствовал лишь сегмент «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» оказывали давление на итоговый показатель промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

[3] https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_aprel_2020/



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

| bf.arsagera.ru<br>Вид продукции | Март 2020 | Март 2020 / Март 2019 | I квартал 2020 / I квартал 2019 |
|---|---|---|---|
| Добыча угля, млн тонн | 97,9 | -11,0% | -9,9% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 140 | -0,5% | +0,6% |
| Природный газ, млрд м3 | 161 | -13,9% | -7,0% |
| Мясо скота, тыс. тонн | 706 | +10,0% | +9,1% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 1,2 | +4,1 % | +3,4% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 1,1 | -1,2% | +6,2% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 37,1 | -3,8% | +1,9% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 1,3 | +2,9% | +7,3% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 5,0 | +3,5% | +4,5% |
| Цемент, млн тонн | 9,9 | +6,2% | +5,8% |
| Бетон товарный, млн м3 | 7,0 | +9,4% | +8,6% |
| Прокат готовый, млн тонн | 15,7 | +1,2% | +1,8% |
| Трубы стальные, млн тонн | 2,8 | -11,9% | -4,1% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 323 | -19,0% | -15,8% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 27,3 | +2,1% | -6,7% |

Отметим разнонаправленную динамику выпуска в добывающем сегменте по итогам января-марта. В то время как добыча угля и природного газа снизилась (на 9,9% и 7% соответственно), добыча нефти показала слабое увеличение на 0,6%. В продовольственном сегменте в марте произошло некоторое ускорение роста производства мяса. Производство мяса скота в марте выросло на 10%, а выпуск мяса птицы увеличился на 4,1%. В феврале продолжилась тенденция роста производства стройматериалов: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+9,4%), выпуск цемента вырос на 6,2%; блоков и сборных строительных изделий – увеличился всего на 3,5%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Так, производство стальных труб снизилось на 11,9%, выпуск легковых автомобилей упал на 19% после снижения на 12% месяцем ранее, при этом выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 2,1% (при этом снижение по итогам квартала замедлилось до 6,7% после 13,7% по итогам января-февраля 2020 г.).

Во второй половине апреля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2020 года. Этот показатель составил 1,847 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,624 трлн руб. Таким образом, падение сальдированной прибыли составило 29,6%.

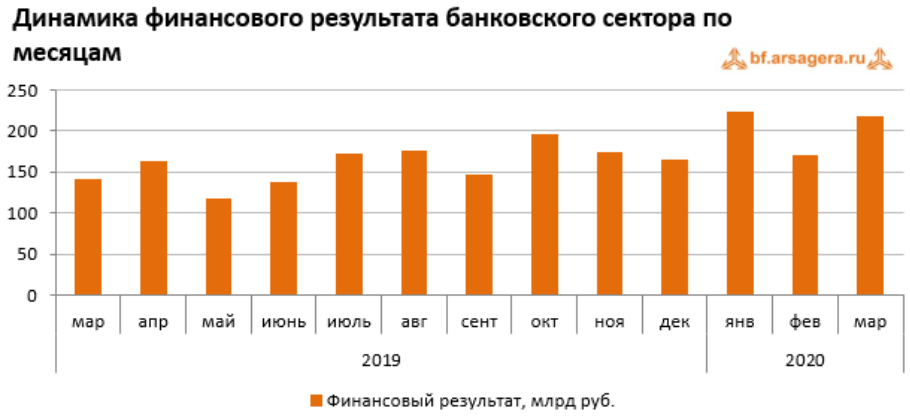
| Показатель<br>bf.arsagera.ru | Январь-февраль 2020 г. | Справочно: Январь-февраль 2019 г. |
|---|---|---|
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +1 847,4 | +2 623,7 |
| Доля убыточных предприятий | 35,1% | 34,4% |

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности | Сальдированный результат в январе-феврале 2020 г., млрд руб. | Январь-февраль 2020 г. / Январь-февраль 2019 г. |
|---|---|---|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +46,6 | -25,4% |
| Добыча полезных ископаемых | +663,2 | -11,1% |
| Обрабатывающие производства | +256,3 | -57,0% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +219,8 | -2,5% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +181,7 | +2,8% |
| Водоснабжение | +12,0 | > в 2,4 раза |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +284,2 | -49,7% |
| Строительство | +35,2 | -22,0% |
| Транспортировка и хранение | +133,9 | -22,0% |
| Информация и связь | +81,2 | +52,5% |

По итогам января-февраля 2020 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Однако динамика в разрезе видов деятельности при этом оказалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Обрабатывающие производства» (-57%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-49,7%). Что касается роста, то здесь нужно отметить сегмент «Водоснабжение» (рост в 2,4 раза, вероятно, на фоне низкой базы прибыли). Кроме того, в сегменте «Информация и связь» рост сальдированного финансового результата составил 52,5%. В сегменте «Производство, передача и распределение электроэнергии» было зафиксировано слабое увеличение показателя на 2,8%.

Далее перейдем к финансовым результатам банковского сектора. Его прибыль после 170 млрд руб. в феврале составила 219 млрд руб. месяцем позже. При этом прибыль Сбербанка за март составила 62,1 млрд руб. В марте прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 142 млрд руб. За I квартал 2020 года российские банки заработали 612 млрд руб. по сравнению с 587 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-март 2020 года составила 218,7 млрд руб.




Что касается прочих показателей банковского сектора в марте, то объем его активов вырос на 6,7% до 104,5 трлн руб., что существенно выше обычного среднемесячного уровня. Как поясняет Банк России, в целом это произошло из-за рекордных объемов выдачи корпоративных кредитов, роста наличных денежных средств в кассе, межбанковских кредитов и средств в Банке России, а также в связи с увеличением справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне снижения курса рубля. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 2,2 трлн руб. (+6,6%). Объем розничного кредитования вырос на 304 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 54,7 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в апреле в среднем держался на уровне 0,2%, а по итогам месяца инфляция составила 0,8%. С начала года рост цен составил 2,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 3,1% после 2,5% месяцем ранее.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

**Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.**

bf.arsagera.ru

| Месяц | 2019 | 2020 |
|---|---|---|
| Январь | 1,0% | 0,4% |
| Февраль | 0,4% | 0,2% |
| Март | 0,3% | 0,6% |
| **Апрель** | 0,3% | 0,8% |

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В апреле среднее значение курса составило 74,8 руб. после 73,7 руб. за доллар месяцем ранее. В апреле курс доллара превышал отметку в 77 руб., однако к концу месяца курс вернулся к 73,7 руб. на фоне некоторого восстановления цен на нефть ввиду ожиданий ослабления карантинных мероприятий в Европе.

**Динамика официального курса доллара США в 2020 г.**

bf.arsagera.ru

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|---|---|---|---|
| Январь'20 | 61,9 | 63,0 | 61,8 |
| Февраль'20 | 63,0 | 67,0 | 64,0 |
| Март'20 | 67,0 | 77,7 | 73,7 |
| **Апрель'20** | 77,0 | 73,7 | 74,8 |

Отметим, что 24 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до уровня 5,5% годовых. При этом регулятор отметил, что ситуация кардинально изменилась с момента заседания Совета директоров в марте. Введенные в России и мире ограничительные меры для борьбы с пандемией коронавируса негативно отражаются на экономической активности. Это, в свою очередь, создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику потребительских цен и компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цен на нефть. При этом ЦБ отмечает, что ситуация на глобальных финансовых рынках стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел сценарий прогноза и переходит в область мягкой денежно-кредитной политики. По мнению Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,8-4,8% по итогам 2020 года и стабилизируется вблизи 4% в дальнейшем. Кроме того, Банк России допустил возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

**Динамика ключевой ставки и инфляции, %**

Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 21,7 млрд долл., упав на 35,4% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала снизился на 31,7%, с 47 до 32,1 млрд долл. за счет сокращения экспорта при стабильном импорте. Товарный экспорт потерял 14,4% и составил 87,8 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы. Товарный импорт составил 55,7 млрд долл., фактически оставшись на уровне аналогичного периода прошлого года. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 6 до 5,5 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда составило 0,8 после 0,7 млрд долл. годом ранее, а отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,1 до 2,3 млрд долл.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**

bf.arsagera.ru

| Показатель | I кв. 2020 г. | Справочно: I кв. 2019 г. | I кв. 2020 / I кв. 2019, % |
|---|---|---|---|
| Счет текущих операций | 21,7 | 33,6 | -35,4% |
| Торговый баланс | 32,1 | 47,0 | -31,7% |
| Экспорт | 87,8 | 102,6 | -14,4% |
| Импорт | 55,7 | 55,6 | +0,2% |
| Баланс услуг | -5,5 | -6,0 | - |
| Баланс оплаты труда | -0,8 | -0,7 | - |
| Баланс инвестиционных доходов | -2,3 | -4,1 | - |

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на нулевом уровне, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 11,9 млрд долл., зафиксированное в первом квартале прошлого года, сменилось их погашением, и в I квартале 2020 года чистое погашение внешних обязательств составило 9,8 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов упало более, чем в 4 раза на фоне сокращения покупок как банковским, так и прочими секторами.

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

bf.arsagera.ru

| Показатель | I кв. 2020 г. | Справочно: I кв. 2019 г. | I кв. 2020 / I кв. 2019, % |
|---|---|---|---|
| Счет операций с капиталом | 0,0 | 0,0 | - |
| Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение) | -9,8 | 11,9 | - |
| в т.ч. частным сектором | -8,8 | 2,5 | - |
| Чистое приобретение финансовых активов (знак «—» - продажа) | 5,9 | 24,2 | < в 4,1 раза |
| в т.ч. частным сектором | 7,3 | 24,2 | < в 3,3 раза |
| Чистые ошибки и пропуски | -1,0 | -2,6 | - |
| Чистый вывоз капитала банками и предприятиями | 17,0 | 24,0 | -29,2% |

Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года составило 8,8 млрд долл. (банки погасили долга на 4,1 млрд долл., в то время как прочие сектора погасили долга на 4,7 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 7,3 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 5,2 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 2,1 млрд долл.). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 1 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 17 млрд долл., сократившись почти на треть по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (24 млрд долл.).

В отличие от ситуации годом ранее, небанковские секторы сократили обязательства перед нерезидентами и заметно уменьшили размещение финансовых активов за рубежом, что и выступило основной причиной сокращения оттока капитала в отчетном периоде.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

bf.arsagera.ru

| Показатель | 1.04.19 | 1.04.20 | Изменение |
|---|---|---|---|
| Объем внешнего долга, млрд долл. | 469,296 | 450,046 | -4,1% |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл. | 487,803 | 563,473 | +15,5% |

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года за год снизился на 4,1%. По пояснению Банка России, ключевую роль в динамике показателя сыграла отрицательная переоценка, обусловленная ослаблением российского рубля. Наиболее заметно влияние этого фактора сказалось на сокращении накопленной величины задолженности по долговым ценным бумагам Правительства Российской Федерации и внешним обязательствам прочих секторов. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 15,5% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в марте 2020 года составил 0,9% после роста на 2,8% в феврале. При этом по итогам I квартала 2020 года реальный рост ВВП ведомство оценивает в 1,8%;
- Рост промпроизводства в марте 2020 года замедлился до 0,3% после 3,3% месяцем ранее. По итогам января-марта промышленность показала рост на 1,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2020 года составил 1,8 трлн руб. по сравнению с 2,6 трлн руб. годом ранее (-29,6%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,7 п.п. до 35,1%;
- В банковском секторе по итогам марта зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 219 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 62,1 млрд руб.) по сравнению с 142 млрд руб. в марте прошлого года. По итогам января-марта 2020 года сальдированная прибыль банковского сектора составила 612 млрд руб. (587 млрд руб. годом ранее);
- Потребительские цены в апреле 2020 года увеличились на 0,8%. При этом в годовом выражении на начало мая инфляция ускорилась до 3,1% после 2,5% по состоянию на начало апреля;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2020 года увеличилось до 74,8 руб. по сравнению с 73,7 руб. в марте, при этом в апреле курс достигал 77 руб., а к концу месяца он снизился до 73,7 руб. на фоне восстановления цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2020 года снизилось на 35,4% до 21,7 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом уменьшился на 29,2% до 17 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 апреля 2020 года сократилась за год на 4,1% до 450 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 15,5% до 563,5 млрд долл.

## 9.2. Обзор состояния финансового рынка России

*Обзор подготовлен на основании следующих материалов:*

*- «Ежемесячный обзор финансового рынка России по состоянию на 20.03.2020 г.», опубликованный на официальном портале Мэра и Правительства Москвы.*[4]

*- Статья «Финансовые рынки 2019» опубликованная на интернет-портале «Центр управления финансами».*[5]

### 9.2.1. Общие сведения о финансовом рынке России

Финансовый рынок – это налаженная система торговли самими деньгами и их эквивалентом, через которую происходит постоянное движение денежных ресурсов между инвесторами, государством, предприятиями и прочими участниками.

[4] https://www.mos.ru/upload/content/files/20200320-Finansoviirinokpolnayaversiyana20032020.pdf

[5] https://center-yf.ru/data/economy/finansovye-rynki-2019.php

Благодаря целому спектру разношерстных интересов, на рынке можно выявить и разбить на составляющие многообразные типы взаимоотношений. Одной из важных характеристик нашего века является потребность в таком понятии, как своевременность. Как известно, спрос рождает предложение, и гибкий финансовый рынок вовремя снабжает деньгами того, кто в них нуждается и готов заплатить за деньги больше, чем они того стоят, в силу острой в них нужды или в надежде на многократное увеличение дохода в будущем.

Именно степенью активности денежных капиталов характеризуется «здоровье» экономики государства. Благодаря постоянному движению, перераспределению и накоплению капитала, предложение и спрос на него стремятся к уравновешиванию.

Задачами развития российского финансового рынка является обеспечение его стабильности, которая включает в себя ряд критериев: корпоративное управление, стандарты регулирования фондового рынка и банков, прозрачности, МСФО и аудиторской деятельности, стандарты платёжных систем, систем расчётов по ценным бумагам. Кроме этого существуют проблемы правоприменения, саморегулирования, низкого уровня культуры сбережений населения и координации усилий регуляторов финансового рынка.

Центральным банком Российской Федерации финансовый рынок определен как система экономических и правовых отношений, связанных с использованием денег в качестве средства накопления и платежа, обращением финансовых инструментов, а также правовая и культурная бизнес-среда, внутри которой действуют участники финансового рынка. Общественным результатом работы финансового рынка является эффективное распределение денежных ресурсов и рисков, установление справедливых цен на активы.[6]

Долгое время регулирование, контроль и надзор за отечественным финансовым рынком и деятельностью его участников был распределен между различными министерствами и ведомствами. При этом их функции в рассматриваемой сфере пересекались и дублировались. Такая ситуация приводила к неэффективности всей системы государственного регулирования, контроля и надзора за российским финансовым рынком и выступала тормозом развития этого важнейшего сектора экономики страны.

И вследствие контроль за деятельностью некредитных организаций, в том числе инвестиционных и пенсионных фондов, страховых, клиринговых, микрофинансовых организаций, рейтинговых агентств, бирж, иных участников рынка ценных бумаг, перешел к Центральному банку.

Полномочия Федеральной службы по финансовым рынкам (ФСФР) по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков переданы Банку России. С этого дня Центральный банк РФ (Банк России) стал мегарегулятором финансовых рынков страны.

К ЦБ перешли полномочия ФСФР России по нормативно-правовому регулированию финансового рынка (без наделения правом представлять в Правительство РФ проекты федеральных законов и проекты нормативных правовых актов Президента РФ и Правительства РФ).

Помимо того, теперь Банк России осуществляет полномочия по контролю и надзору за финансовыми некредитными организациями, к числу которых относятся:

- профессиональные участники рынка ценных бумаг (брокеры, дилеры, управляющие, депозитарии, специализированные регистраторы);

- управляющие компании и специализированные депозитарии инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда;

- акционерные инвестиционные фонды;

- клиринговые организации;

- организаторы торговли, в том числе биржи (товарные, валютные и фондовые) и внебиржевые организаторы торгов;

- центральный депозитарий;

- субъекты страхового дела, в том числе страховые компании и страховые брокеры;

- негосударственные пенсионные фонды.

[6] Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на период 2019–2021 г. (http://vkk-journal.ru/wp-content/uploads/Osnovnyie-napravleniya-razvitiya-finryinka-Tekst.pdf)



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

Кроме того, Банк России осуществляет контрольные и надзорные полномочия в отношении эмитентов при осуществлении ими деятельности на финансовых рынках, а также в сфере корпоративных отношений в акционерных обществах. В этих сферах Банк России осуществляет контроль и надзор в целях защиты прав и законных интересов акционеров и инвесторов.

*Источник: Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на период 2019–2021 г. (http://vkk-journal.ru/wp-content/uploads/Osnovnyie-napravleniya-razvitiya-finryinka-Tekst.pdf).*

Несмотря на положительную динамику, в целом российский финансовый сектор невелик в сравнении с развитыми мировыми финансовыми системами. Сравним: доля США, ЕС, Японии, Великобритании и ЕС составляет 3/4 мирового финансового рынка, а доля России в совокупных банковских активах – всего 1%. В общемировой капитализации по всем инструментам (акции, государственные и корпоративные облигации/еврооблигации) доля не доходит и до 3%. Капитализация рынка акций составила 24,1 трлн. руб. (820 млрд. долл.), или 38% ВВП. У Китая и Бразилии этот показатель находится на уровне 70%, у США – более 120%. Доля России в капитализации стран БРИКС приближается к 50%, но она не растет. В количественном плане Россия уступает и другим финансовым центрам (Южная Корея, Гонконг).

Количественная незначительность российского финансового сектора объясняется относительной молодостью национальной экономической системы. Неустойчивость внешне ориентированной российской экономики предопределяет и неустойчивость финансового сегмента. На рынке высока волатильность, т.е. изменчивость цен на финансовые активы. Рынок излишне концентрирован: более 50% капитализации приходится на десять наиболее капитализированных компаний (Газпром, Роснефть, Сбербанк и др.). На банковском рынке наблюдается не просто высокая, а сверх концентрация. Доля 200 банков в совокупных активах и капитале банковского сектора составляет 95%, при этом 70% активов приходится на 20 крупнейших банков, в том числе свыше 50% сосредоточены в пяти крупнейших банках (Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк, Банк Москвы).

Инвестиционная активность в реальном секторе экономики зависит от возможностей финансового рынка по предоставлению ресурсов, а он не обеспечивает достаточную доступность финансирования. На финансовом рынке преобладают краткосрочные операции; он принимает слабое участие в обеспечении инвестиций и экономического роста.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

Как было показано в гл. 8, доля кредитов банков в финансировании инвестиций не достигает и 9%. Лишь крупные компании выпускают акции и облигации под инвестиционные проекты. Во многом это объясняется отсутствием в экономике долгосрочных капитальных ресурсов, в том числе пенсионных накоплений.

В национальном финансовом секторе слабо развитым является институт коллективных инвестиций, например паевые инвестиционные фонды, работающие с населением. Это объясняется низкой финансовой грамотностью населения, недостаточностью защиты прав потребителей финансовых услуг, их неуверенностью в получении доходов на фоне сохраняющейся инфляции, традиционным предпочтением альтернативного инвестирования сбережений (недвижимость, банковские депозиты, иностранная валюта).

В России существует и проблема низкого суверенитета финансовой системы. Банковский капитал более чем на четверть контролируют нерезиденты. Значительная часть финансирования крупного российского бизнеса имеет иностранное происхождение (зарубежные кредиты, покупка российских бумаг нерезидентами). Первичные размещения крупных компаний проходят на зарубежных биржах – в Лондоне, Нью-Йорке, Париже, Гонконге, Варшаве. Из десяти IPO (первичное размещение акций) крупных российских компаний только одно прошло в РФ. Все три крупных IPO произошли за границей. 40 российских компаний разместили за рубежом акций на сумму 14 млрд. долл. Около пятой части оборота Лондонской биржи обеспечивается торгами по российским бумагам. Высокая зависимость от внешних источников сформировалась вследствие дефицита национальных ресурсов, скромных финансовых возможностей внутреннего финансового рынка.

На финансовом рынке накапливаются значительные риски, что связано с высоким уровнем вовлеченности российского финансового рынка в глобальный финансовый рынок. Это проблема устойчивости национального финансового рынка к кризисным явлениям на мировом рынке капитала; проблема устойчивости финансовых институтов к системным рискам. Проблема рисков связана с недостаточным уровнем собственного капитала финансовых посредников. Поэтому Центральный банк РФ, другие регуляторы постоянно повышают требования к уровню и достаточности собственного капитала, чтобы субъекты финансового рынка могли успешно противостоять рискам. Ведь именно собственный капитал выполняет гарантийную и страховую функцию защиты кредиторов и партнеров, является буфером, защищающим от банкротства.

### 9.2.2. Состояние финансового рынка России на 20.03.2020 г.

По состоянию на 19 марта цена на нефть марки Brent составила 28,1 долл. за барр. Стоимость бивалютной корзины значительно увеличилась (+15,2% с начала марта) и составила на 19 марта 80,7 руб. за корзину. Совет директоров Банка России 20 марта 2020 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 6% годовых.

В феврале плановый объем погашений по внешнему долгу корпоративного сектора составил 4,4 млрд долл., при этом около 30% платежей от совокупного объема выплат были направлены на погашение обязательств перед аффилированными кредиторами, условия по которым являются более мягкими, чем по «чисто рыночному» долгу. На первичном рынке еврооблигаций в феврале эмиссию осуществили три компании – «Газпром» (2,0 млрд долл.), «Яндекс» (1,3 млрд долл.) и ТМК (0,5 млрд долл.). Для сравнения, в январе совокупный объем сделок составил 1,4 млрд долл. На рынке международного синдицированного кредитования в феврале не было зафиксировано новых сделок. Для сравнения, в январе единственный кредит привлек Московский кредитный банк (0,3 млрд долл.).

По предварительной оценке, в январе сальдо по текущим операциям составило около 7 млрд долл., что заметно ниже, чем за аналогичный период прошлых лет (для сравнения: в январе 2018 г. – 10 млрд долл., в январе 2019 г. – 13 млрд долл.). В январе сальдо по операциям с капиталом и финансовыми инструментами составило -2 млрд долл. (с исключением влияния внешних заимствований ЦБ РФ); по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. чистый отток капитала в январе был на 6 млрд долл. меньше. Официальные валютные резервы в январе выросли примерно на 5 млрд долл., в основном в результате покупки валюты Минфином в рамках бюджетного правила.

В феврале наблюдалось сокращение денежного предложения, которое составило -1,2% к предыдущему месяцу (+7,7% - годовой прирост). Величина денежной базы в широком



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

определении к концу февраля составила 17,1 трлн руб. Долг банков перед ЦБ РФ в феврале находился на уровне около 200 млрд руб. Задолженность банков перед Минфином в феврале снизилась (-20%) и составила 1178 млрд руб. Средний объем предложения банками средств на депозитных аукционах ЦБ в феврале составил 2175 млрд руб., что на 557 млрд руб. выше, чем в январе и на 801 млрд руб. выше, чем в декабре 2019 г. В феврале объем покупок Минфином иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» сократился по сравнению с предыдущим месяцем на 3,4% и составил 303 млрд руб. Для сравнения: в январе – 314 млрд руб., в декабре 2019 г. - 265 млрд руб.

Банки в январе получили 223 млрд руб. прибыли после формирования резервов и 229 млрд руб. прибыли до формирования резервов (для сравнения: в январе 2019 г. прибыль банков после формирования резервов составила 264 млрд руб., а до формирования резервов – прибыль в размере 630 млрд руб.). Прибыль трех крупнейших госбанков (Сбербанка, ВТБ и Газпромбанка) после формирования резервов в январе составила 129 млрд руб. Частные банки в январе получили прибыль в размере 94 млрд руб. после формирования резервов (до формирования резервов – прибыль в размере 48 млрд руб.). Прибыльность активов до формирования резервов в январе составила +2,4% по системе в целом (за скользящий год) и +1,9% без учета трех крупнейших госбанков. Показатель достаточности капитала с учетом риска уменьшился за месяц на 0,1 проц. п. и составил к началу января 12,3%.

Финансы населения. В январе темп прироста средств на счетах и депозитах населения составил -1,6% после +3,7% месяцем ранее; +8,3% в годовом выражении. Уровень максимальной ставки по рублевым депозитам населения в крупнейших банках к концу 3-й декады февраля уменьшился на 0,54 проц. п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого месяца, составив 5,2% годовых. Темп прироста портфеля розничных кредитов к предыдущему месяцу в январе составил +0,8% (в декабре 2019 г. +1%); +17,9% в годовом выражении. Доля просроченных кредитов в январе выросла на 0,1 проц. п. до уровня в 6,2% (без учета Сбербанка и ВТБ).

Финансы предприятий. В январе средства на счетах и депозитах предприятий немного сократились: темпы прироста составили -0,1% после +2,5% месяцем ранее; +3% в годовом выражении. В январе сокращение банковского портфеля кредитов предприятиям сменилось стагнацией: месячный темп прироста корпоративного кредитования был околонулевым (в декабре 2019 г. -0,4%); +4,2% в годовом выражении. В январе средняя ставка по краткосрочным кредитам сократилась на 0,11 проц. п. относительно декабря 2019 г. – до 8,6% годовых; ставка по долгосрочным кредитам выросла на 0,17 проц. п. – до 8,43% годовых. Доля просроченных кредитов в январе не изменилась и составила 12,5% (без учёта Сбербанка и ВТБ).

В феврале среднее значение индекса МосБиржи снизилось на 2,1% относительно среднего уровня января и составило 3067 пунктов. Объём торгов в феврале составил почти 1,5 трлн руб., что на 12,6% больше, чем в предыдущем месяце. Капитализация фондового рынка (акций, входящих в индекс МосБиржи) в среднем за февраль составила 11,9 трлн руб., сократившись на 2,2% к среднему уровню января.

По состоянию на 19 марта цена на нефть марки Brent упала до 28,1 долл. за барр., что примерно соответствует уровню начала 2016 г. Основное падение цены произошло в первые дни после окончания встречи министров энергетики стран-участниц ОПЕК+.

6 марта министрам стран участниц ОПЕК+ не удалось договориться об условиях соглашения по сокращению добычи нефти после 1 апреля 2020 г. Падение нефтяных котировок на более чем 15 долл./барр. за 4 торговых дня было обусловлено последующим решением Саудовской Аравии о наращивании добычи с 9,7 до 12,3 млн. барр./сутки и снижении экспортных цен на 6-8 долл./барр. В дальнейшем саудиты объявили о планах по наращиванию экспорта на европейские рынки.

Динамика цены на нефть остается высоко волатильной. Существенным фактором, оказывающим давление на котировки, является снижение спроса на нефть на фоне распространения коронавируса.

По состоянию на 19 марта стоимость бивалютной корзины значительно возросла (+15,2% с начала марта) до уровня 80,7 руб. за корзину вследствие неблагоприятной ситуации на нефтяном рынке, а также бегства инвесторов в «защитные» активы (облигации казначейства США, золото) на фоне роста глобальных рисков.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

20 марта 2020 г. на заседании Совета директоров Банка России по вопросу процентной политики было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 6% годовых.

Банк России отмечает, что в 2020 году инфляция может временно превысить целевой уровень, затем в 2021 году ожидается ее возвращение к уровню в 4%

В комментарии к решению по ставке Банк России отметил, что события в феврале и марте развиваются с существенным отклонением от базового сценария прогноза, что связано с изменением внешних условий: распространением эпидемии коронавируса и резким снижением цен на нефть, что повлекло дальнейшее ослабление рубля.

Также решение по ставке связано с ухудшением перспектив глобального роста на фоне введения ограничительных мер на трансграничные перевозки и передвижения вместе с резким ухудшением динамики мировых товарных и финансовых рынков. Под влиянием этих факторов умеренный рост российской экономики в начале года может смениться снижением экономической активности в ближайшие кварталы.

В дальнейшем Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Следующее заседание по вопросу ключевой ставки запланировано на 24 апреля 2020 года.

## 9.3. Обзор рынка паевых инвестиционных фондов по итогам 1 квартала 2020 года[7]

**Паевые инвестиционные фонды – общие сведения и тенденции.**

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.

ПИФы подразделяются на 3 типа по условиям выкупа паев. Открытые, интервальные и закрытые. Среди физических лиц наиболее популярным является открытый ПИФ, потому что данный вид позволяет забрать вложенные инвестором деньги в любое время. В интервальном — покупка и продажа паев осуществляются в оговоренные сроки. Выход из закрытого ПИФа возможен только при его закрытии.

Привлекательность вложений в ПИФы в первую очередь определяется приростом стоимости пая за некоторый промежуток времени. При этом, поскольку такие вклады являются преимущественно долгосрочными, при анализе учитываются показатели в периоде от одного месяца до пяти лет. С другой стороны, это не гарантирует рост курса в будущем, а лишь позволяет снизить риски, выделяя наиболее стабильные проекты.

В начале 2020 г. ситуация в стране и мире кардинально изменилась: грянул нефтяной кризис и разразилась пандемия вируса COVID-19. Российский финансовый рынок отреагировал крайне болезненно, резко упали фондовые индексы. Первые два месяца рынок коллективных инвестиций развивался по инерции прошлого года: отмечался достаточно сильный приток средств в открытые фонды на уровне 26–28 млрд руб. ежемесячно, но уже в марте зафиксирован отток в размере 4,4 млрд руб. В целом доходность инвестиций в ОПИФ снизилась; тем не менее, фонды, ориентированные на инновационные отрасли, драгоценные металлы и еврооблигации, показали положительные результаты.

Стоимость чистых активов ОПИФ по итогам первого квартала 2020 г. немного выросла и сложилась в сумме 475,9 млрд руб1. Квартальный прирост оказался крайне незначительным – всего 1% (4,6 млрд руб. в абсолютных величинах), тогда как за четвертый квартал предыдущего года он составил 86,4 млрд руб. (22,4% в относительном исчислении).

7 Источник информации: http://pif.naufor.ru/tree.asp?n=19241, https://raexpert.ru/releases/2020/apr21



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

*Таблица 9.1 Стоимость чистых активов открытых ПИФ, млн руб.*

| Специализация | 31.03.2019 | 30.06.2019 | 30.09.2019 | 31.12.2019 | 31.03.2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Акции | 66 924,9 | 74 775,1 | 80 029,3 | 96 795,0 | 87 154,2 |
| Облигации | 211 742,0 | 212 061,2 | 223 648,7 | 254 099,8 | 270 144,4 |
| Смешанный | 26 560,7 | 35 862,0 | 50 211,0 | 78 623,0 | 85 377,5 |
| Индексный | 4 688,5 | 7 254,8 | 12 046,0 | 17 475,8 | 4 390,2 |
| Денежный | 854,4 | 1 774,9 | 6 670,8 | 11 100,8 | 14 826,4 |
| Фондов | 9 492,6 | 9 290,9 | 11 515,8 | 12 420,6 | 14 101,9 |
| Не определена | 1 389,5 | 1 700,3 | 823,1 | 823,1 | 5,0 |
| **Всего** | **321 652,5** | **342 719,2** | **384 944,5** | **471 338,1** | **475 999,5** |

Источники: Банк России, НАУФОР, Investfunds.ru.

С начала года по очевидным причинам сократился объем индексных фондов – на 13,1 млрд руб. (74,9% в относительном исчислении) и фондов акций (9,7 млрд руб., 9,9%). Вместе с тем большой относительный прирост показали фонды денежного рынка (3,7 млрд руб., 33,6%) и фонды фондов (1,6 млрд руб., 13,5%). Фонды облигаций укрепились на 16,0 млрд руб. (6,3%).

По-прежнему наибольшую долю в суммарной стоимости чистых активов открытых фондов составляют фонды облигаций – 56,7% от общего объема (в начале года – 53,9%). На втором месте по значимости остались фонды акций – 18,3% (в начале года – 20,5%). На третьей строчке смешанные фонды – 17,9% (в начале года – 16,7%).

Концентрация ОПИФ по стоимости чистых активов крайне высока. По итогам первого квартала 2020 г. на долю десяти наиболее крупных фондов (два смешанных, остальные –

фонды облигаций) пришлось 47,6% от суммарной СЧА (в начале года – 46,5%), в том числе на самый большой фонд – 9,7% (в начале года - 8,6%). В целом же открытые фонды не отличаются значительными объемами: по итогам первых трех месяцев 59 фондов (23,8% от общего числа) имели СЧА более 1 млрд руб. Практически столько же, сколько и в начале года.

В 2019 г. зафиксирован рекордный приток средств в ОПИФ: по результатам года он составил 103,3 млрд руб., причем 66,0 млрд руб. привлечены в четвертом квартале.

Необходимо обратить внимание, что в первом квартале 2020 г. также зафиксирован существенный приток в размере 50,5 млрд руб.

*Таблица 9.2 Привлечение средств открытыми ПИФ, млн руб.*

**Привлечение средств открытыми ПИФ, млн руб.**

| Специализация | YTD Q1 19 | YTD Q2 19 | YTD Q3 19 | YTD Q4 19 | YTD Q1 20 |
|---|---|---|---|---|---|
| Акции | 536,4 | 2 846,3 | 9 308,1 | 18 311,2 | 7 059,1 |
| Облигации | -7 572,80 | -12 453,0 | -7 425,6 | 14 053,3 | 12 327,2 |
| Смешанный | 2 613,50 | 9 872,6 | 22 966,8 | 48 256,9 | 17 025,4 |
| Индексный | 202,8 | 2 105,6 | 6 411,1 | 11 265,3 | 6 896,2 |
| Денежный | -20,2 | 878,8 | 5 690,4 | 9 935,1 | 3 632,8 |
| Фондов | -683,4 | -862,3 | -559,7 | -87,3 | 3 506,3 |
| Не определена | 569,6 | 877,6 | 878,5 | 1 535,3 | 70,0 |
| **ВСЕГО** | **-4 354,1** | **3 265,5** | **37 269,5** | **103 269,9** | **50 517,0** |

Источники: Банк России, НАУФОР, Investfunds.ru.

Основной приток, как и кварталом ранее, пришелся на смешанные фонды – 17,0 млрд руб. (33,7% общего привлечения), затем идут фонды облигаций (12,3 млрд руб., 24,4%) и фонды акций (7,1 млрд руб., 13,9%). Отличительной особенностью последних трех месяцев стал повышенный интерес к фондам фондов: за этот временной интервал они привлекли 3,5 млрд руб. (6,9% от общего привлечения), тогда как в предыдущие периоды мы наблюдали только отток средств.

Первый квартал 2020 г. оказался на редкость богатым на мировые события, поэтому в помесячном разрезе сальдо чистого привлечения в ОПИФ складывалось в течение квартала неравномерно. Если в январе – феврале рынок двигался сообразно тренду конца прошлого года и помесячное привлечение средств в ОПИФ находилось в пределах 26–28



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

млрд руб., то в марте все круто изменилось. Всего за месяц из фондов облигаций было выведено 4,5 млрд руб., из смешанных фондов – 3,1 млрд руб., из фондов акций – 0,6 млрд руб. В то же время фонды фондов привлекли сразу 2,7 млрд руб. В целом за март из ОПИФ выведено 4,4 млрд руб., а положительный результат квартала обусловлен показателями января и февраля.

Итоги привлечения средств среди сформированных ОПИФ разнятся. Так, с начала года 33,9% фондов показали отрицательный или нулевой результат, а 66,1%, соответственно, положительный. Более 100 млн руб. привлек 51 фонд (20,6%). Среди ПИФ, показавших отрицательное сальдо привлечения, более 100 млн руб. потеряли девять фондов (3,6%).

Если рассматривать только один месяц – март, то потери больше 1 млрд руб. понесли пять фондов (четыре фонда облигаций и один смешанный), привлекли более 0,5 млрд руб. четыре ПИФ (два фонда фондов и два – облигаций).

Доходность открытых ПИФ в значительной степени определяется их специализацией и подходами к управлению портфелем. По понятным причинам фонды акций, индексные и смешанные фонды продемонстрировали внушительные убытки – до 25% за квартал. Тем не менее, фонды акций, инвестирующие в инновационные отрасли, дали прирост стоимости пая свыше 16%. Результаты индексных фондов хорошо корреспондируют с результатом индекса IMOEX (минус 18,4%). Из облигационных ПИФ достойным итогом, вплоть до 22%, могут похвастаться фонды еврооблигаций.

Запредельные убытки, более 42%, выявлены у фондов фондов, ориентированных на нефтяные активы. С другой стороны, фонды фондов, специализирующиеся на драгоценных металлах, принесли своим инвесторам прибыль до 35% за квартал.

*Таблица 9.3 Доходность открытых ПИФ YTD 3Q 19, %*

**Доходность открытых ПИФ YTD 1Q 20, %**

| Специализация | МИН. | МАКС. | МЕДИАНА |
|---|---|---|---|
| Акции | -25,62 | 16,43 | -14,36 |
| Облигации | -4,81 | 22,09 | -0,84 |
| Смешанный | -19,70 | 17,79 | -6,76 |
| Индексный | -19,12 | -15,45 | -17,65 |
| Денежный | -0,46 | 2,55 | 0,32 |
| Фондов | -42,49 | 35,44 | 6,54 |

Источники: Банк России, НАУФОР, Investfunds.ru.

В отличие от предыдущих периодов, отрицательные результаты появились у фондов денежного рынка. В целом, на медианном уровне, убытки показали все ПИФ, за исключением фондов денежного рынка и фондов фондов.

Как и в предыдущие периоды, наибольший разброс (77,9 п. п.) характерен для фондов акций, наименьший (3,0 п. п.) – для фондов денежного рынка. По показателю «разброс доходностей/медиана» наибольшая волатильность выявлена у фондов облигаций, наименьшая – у индексных фондов.

**События квартала**

Согласно данным Банка России, по итогам трех месяцев 2020 г. 271 компания имеет лицензию управляющей компании (в начале года– 268 компаний). За первый квартал Банк России аннулировал одну лицензию УК на основании заявления об отказе от лицензии.

*Таблица 9.4 Аннулирование лицензий управляющих компаний 3Q 19*

**Аннулирование лицензий управляющих компаний 1Q 20**

| № п.п. | Наименование УК | Основание для аннулирования |
|---|---|---|
| 1 | ООО «УК «Финансовый Дом» | Заявление об отказе от лицензии |

Источник: Банк России.

За этот же период Банк России выдал две лицензии управляющей компании.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

*Таблица 9.5 Выдача лицензий управляющих компаний 3Q 19*

**Выдача лицензий управляющих компаний 1Q 20**

| № п.п. | Наименование УК | Регион |
|---|---|---|
| 1 | ООО «УК «Мегаполис капитал» | г. Казань |
| 2 | АО «УК «НЕВО Инвест » | г. Санкт-Петербург |
| 3 | ООО «УК «К2 Груп» | г. Москва |

Всего на конец марта 2020 г. насчитывается 1 532 зарегистрированных ПИФ. Из них 254 – открытые, 43 – интервальные, 1 214 – закрытые и 21 – биржевые. Это практически столько же, что и в начале года. Таким образом, рынок коллективных инвестиций в основном (на 79,2%) представлен закрытыми фондами; открытые составляют 16,6% от общего числа. В большинстве своем, в 81,4% случаев, ЗПИФ предназначены для квалифицированных инвесторов.

Из числа созданных за первый квартал фондов 58 находятся в стадии формирования или сформированы – среди них один открытый, один биржевой, четыре интервальных (все – для квалифицированных инвесторов) и 52 закрытых, среди которых только один не предъявляет требований к квалификации. Зарегистрированы или согласованы правила доверительного управления 11 фондов (все закрытые), из них десять доступны лишь квалифицированным инвесторам.

**Рейтинговое агентство «Эксперт РА»** подвело предварительные итоги на рынке доверительного управления активами. Согласно предварительным данным агентства «Эксперт РА», объем рынка доверительного управления (ДУ) и коллективных инвестиций по итогам I квартала 2020 года сохраняется на уровне 8,1 трлн рублей, темп прироста не превысил 0,5 %.

Значительную поддержку рынку оказали традиционные для I квартала притоки средств в рамках программы военной ипотеки: их объем увеличился на 110 млрд рублей. Заметные сокращения объема активов под управлением отмечаются в сегменте ЗПИФов. В розничных направлениях сохраняется сдержанная позитивная динамика.

По оценкам агентства «Эксперт РА», объем активов под управлением топ-15 УК прибавил в I квартале 2020 года 75 млрд рублей в абсолютном выражении, или 1,1 % в относительном. Прирост активов топ-5 УК составил 216 млрд рублей, или 5,4 %. Лидирующую позицию в рэнкинге крупнейших управляющих компаний спустя год снова заняли Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями, которые прибавили в I квартале 150 млрд рублей, или 16,4 %.

Крупнейшие УК по объему средств в управлении по итогам 1 квартала 2020 года:

1. Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями: 1) АО «ВТБ Капитал Управление активами»; 2) ООО «ВТБ Капитал Пенсионный резерв»; 3) ООО «ВТБ Капитал АйТуБиЭф Инновэйшн партнерс»; 4) «ВТБК Эссет Менеджмент Интернешнл Лимитед».

2. Рейтинг относится к АО «ВТБ Капитал Управление активами» и ООО «ВТБ Капитал Пенсионный резерв».

3. Компании бизнеса Сбербанк Управление Активами: 1) АО «Сбербанк Управление Активами»; 2) ООО «УК «Пенсионные накопления».

4. Группа УК «РЕГИОН»: 1) АО «РЕГИОН ЭсМ»; 2) ООО «РЕГИОН Траст»; 3) ООО «УК Портфельные инвестиции»; 4) ООО «РЕГИОН Девелопмент»; 5) АО «УК «РЕГИОН Инвестиции».

5. Рейтинг относится к АО «РЕГИОН ЭсМ» и ООО «РЕГИОН Траст». ООО «УК Портфельные инвестиции» имеет рейтинг надежности и качества услуг на уровне А.

6. Компании бизнеса управления активами «ОТКРЫТИЕ»: 1) ООО «УК «ОТКРЫТИЕ»; 2) ООО «Менеджмент-консалтинг»; 3) ООО «Управляющая компания «Навигатор».

7. Рейтинг относится к ООО «УК «ОТКРЫТИЕ».



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

**Таблица. Предварительные данные крупнейших УК по объему средств в управлении по итогам I квартала 2020 года**

| Место в рэнкинге по итогам I кв. 2020 г. | Место в рэнкинге по итогам IV кв. 2019 г. | Управляющая компания | Рейтинги надежности и качества услуг от агентства «Эксперт РА» | Объем средств под управлением на 31.03.2020, млн р. | Объем средств под управлением на 31.12.2019, млн р. | Абсолютное изменение за I кв. 2020 г., млн р. | Относител изменение кв. 2020 г., |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями [1] | A++ [2] | 1 066 581 | 916 075 | 150 506 | 16,4 |
| 2 | 1 | Компании бизнеса Сбербанк Управление Активами [3] | A++ | 1 060 723 | 1 031 712 | 29 011 | 2,8 |
| 3 | 3 | Группа УК «РЕГИОН» [4] | A++ [5] | 839 167 | 833 006 | 6 161 | 0,7 |
| 4 | 4 | Компании бизнеса управления активами «ОТКРЫТИЕ» [6] | A++ [7] | 711 792 | 696 842 | 14 950 | 2,1 |
| 5 | 6 | «ТКБ Инвестмент Партнерс» | A++ | 566 632 | 551 611 | 15 021 | 2,7 |
| 6 | 7 | «Лидер» | A++ | 491 154 | 494 580 | -3 426 | -0,7 |
| 7 | 5 | «Газпромбанк - Управление активами» | A++ | 476 655 | 644 128 | -167 473 | -26,0 |
| 8 | 8 | «Альфа-Капитал» | A++ | 463 118 | 443 442 | 19 676 | 4,4 |
| 9 | 9 | «ТРАНСФИНГРУП» | A+ | 333 410 | 329 191 | 4 219 | 1,3 |
| 10 | 10 | «Прогрессивные инвестиционные идеи» | A+ | 322 660 | 323 458 | -798 | -0,2 |
| 11 | 11 | «Ай Кью Джи Управление Активами» | - | 212 586 | 209 437 | 3 149 | 1,5 |
| 12 | 13 | «РСХБ Управление Активами» | - | 105 206 | 102 020 | 3 186 | 3,1 |
| 13 | 12 | «Ингосстрах-Инвестиции» | A++ | 99 148 | 102 677 | -3 529 | -3,4 |
| 14 | 15 | «Система Капитал» | A++ | 97 254 | 95 455 | 1 799 | 1,9 |
| 15 | 16 | «АГАНА» | A | 96 112 | 93 774 | 2 338 | 2,5 |

# 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;



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

- ✓ 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;



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

- **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:



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

- 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.

# 11. 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.

### 11.1.1. 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 30.04.2020 г. (отчетная дата, информация на которую раскрыта на сегодняшний день в соответствии с нормативными актами ЦБ) приведена в таблице ниже.

*Таблица 11.1 Стоимость чистых активов и инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»*

| Наименование показателя | Дата определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая | |
|---|---|---|
| | 27.03.2020 | 30.04.2020 |
| Стоимость чистых активов, руб. | 152 200 429,08 | 150 794 655,92 |
| Расчетная стоимость инвестиционного пая, руб. | 761,00 | 753,97 |

*Источник: http://www.fitam.ru/news/697.html*

*Таблица 11.2 Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода*

| Наименование показателя | Дата определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая |
|---|---|
| | 30.04.2020 |
| Стоимость чистых активов, руб. | 150 794 655,92 |
| Расчетная стоимость инвестиционного пая, руб. | 753,97 |
| Количество оцениваемых инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, штук | 1 655,00 |
| Справедливая стоимость оцениваемого пая, руб. | **1 247 820,35** |

*Источник: http://www.fitam.ru/news/697.html, расчет Оценщика*



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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 30.04.2020 г., составляет:

**1 247 820,35 руб.**

**(Один миллион двести сорок семь тысяч восемьсот двадцать рублей 35 копеек).**



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

# 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой стоимости оцениваемых объектов (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При определении итоговой стоимости Оценщик исходит из ограничений, накладываемых качеством полученной информации и особенностями каждого из применяемых подходов.

В силу того, что использовался только один подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки, согласование результатов оценки не проводилось.

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

Затратный подход - 100%

Сравнительный подход - не применялся

Доходный подход - не применялся.

*Таблица 12.1 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки*

| 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. | 1 247 820,35 | 100% | 1 247 820,35 |

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:

**1 247 820,35 руб.**

**(Один миллион двести сорок семь тысяч восемьсот двадцать рублей 35 копеек).**



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 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)


www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

***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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

***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



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

***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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

***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.



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

# 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. «Налоговый кодекс Российской Федерации" (НК РФ) Часть 1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция)
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации" (НК РФ) Часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (действующая редакция)
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в действующей редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №326.
9. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (Свод стандартов и правил РОО 2015)
10. «Порядок определения стоимости чистых активов» утв. Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н (ред. от 21.02.2018) "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 N 34299)

***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:

Лойко Виолетта Валерьевна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 1808 № 177017, выдан 01.08.2008г.

Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 16 » июля 2008г., регистрационный № 004715

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.

Выдано « 30 » июня 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0024099 *



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010185-3 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан Лойко Виолетте Валерьевне

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

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ОНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007030-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Лойко Виолетте Валерьевне

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



www.alexprice.ru e-mail: mail@alexprice.ru
127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303. Секретарь: 495-780-20-04. Отдел оценки: 495-150-64-49

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007029-2 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Лойко Виолетте Валерьевне

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

# ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

## № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004715 от «07» сентября 2018 г.

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004715 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. **Лойко Виолетта Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 1808 №177017 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском (код подразделения - 340-011) 01.08.2008
Адрес регистрации: 404104, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Мира, д. 54, кв./оф. 197

**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, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 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 требований (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 деятельности Саморегулируемой организацией (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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.

**5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С **«01» января 2019 года** по **«30» июня 2020 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 страховой премии 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:**

*Лойко Виолетта Валерьевна*

**СОСТРАХОВЩИК 1 СПАО «Ингосстрах»**

От Сострахователя 1: _____

*(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5798245-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «Альфа-Страхование»)*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**П О Л И С 08205/776/00004/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № **08205/776/00004/19** (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: 127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, этаж 3, каб. I, ком. 2.**

***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:** ***100 000 000.00 (Сто миллионов) рублей*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

**Лимит ответственности на один страховой случай***: **1000 000 000.00 (Сто 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 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "24" ноября 2020 г.*** *включительно.*

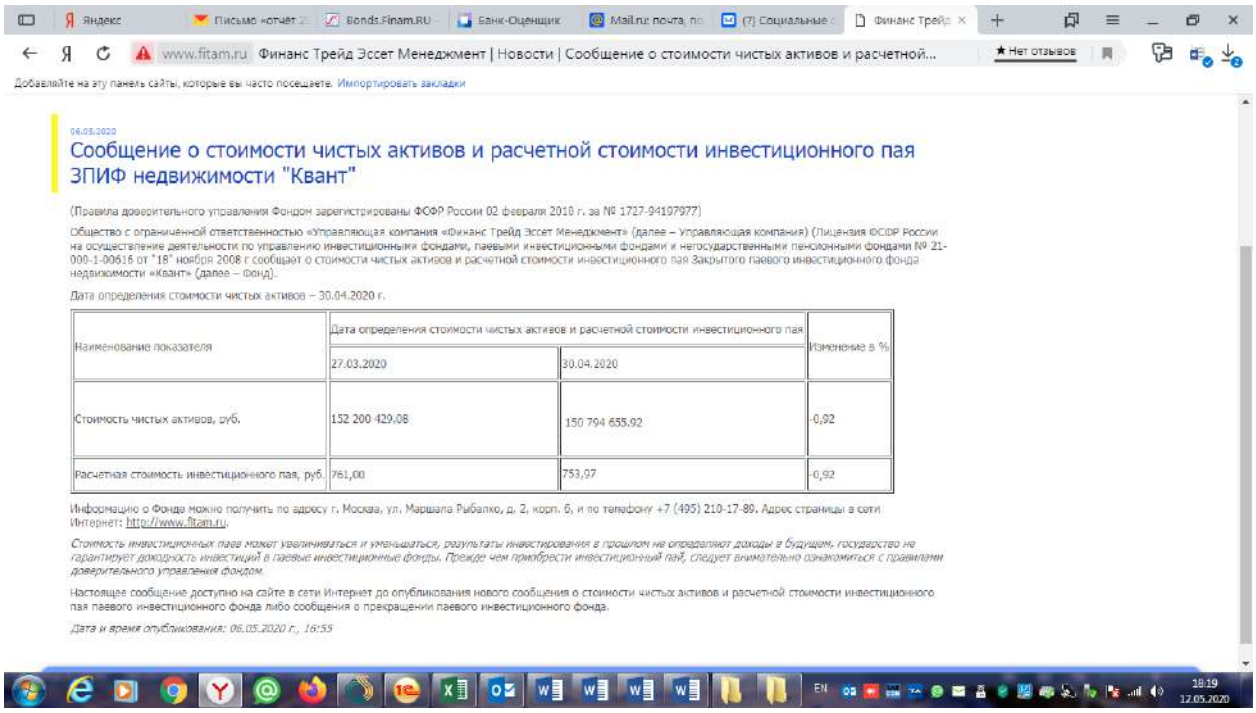
*По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25»ноября 2014 г. по «24»ноября 2017 г в сумме 10 000 000.00 (Десять миллионов) рублей; с «25» ноября 2017г. по «24»ноября 2019 г., в сумме 30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей; с «25» ноября 2019 по «24» ноября 2020 г. в сумме 100 000 000,00 (Сто миллионов) руб.*

**Страховщик:** _____ А.Э.Горин
Доверенность 10234/17 от 20 ноября 2017 г.,

**Страхователь:** _____ А.В.Розанов

Место и дата выдачи полиса: *г. Москва 15.ноября 2019 г.*

# Приложение №2. Копии источников информации



06.05.2020

## 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 сообщают о стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант» (далее – Фонд).

Дата определения стоимости чистых активов – 30.04.2020 г.

| Наименование показателя | Дата определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая | | Изменение в % |
|---|---|---|---|
| | 27.03.2020 | 30.04.2020 | |
| Стоимость чистых активов, руб. | 152 200 429,08 | 150 794 655,92 | -0,92 |
| Расчетная стоимость инвестиционного пая, руб. | 761,00 | 753,97 | -0,92 |

Информацию о Фонда 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: 06.05.2020 г., 16:55*

http://www.fitam.ru/news/745.html

# Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком

**Перечень имущества**

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Баргузин"**

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д. 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: **30.04.2020 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: 11 459 727,7 на дату: 30.04.2020** | | | | | | | | |
| **Расчетные счета** | **1 788 348,35000** | **1 788 348,35** | **1 788 348,35** | **15,606** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** |
| АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", счет № 40701810900000000139 | 1 788 348,35000 | 1 788 348,35 | 1 788 348,35 | 15,606 | Нет наруш. | Нет наруш. | Нет наруш. | Нет наруш. |
| **Паи Фондов** | **1 655,00000** | **1 247 820,35** | **3 798 604,82** | **10,889** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** |
| ЗПИФ недвижимости "Квант" | 1 655,00000 | 1 247 820,35 | 3 798 604,82 | 10,889 | Нет наруш. | Нет наруш. | Нет наруш. | Нет наруш. |
| **Недвижимость** | **2,00000** | **8 423 016,00** | **11 000 000,00** | **73,501** | **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 | 3 544 492,00 | 4 620 000,00 | 30,930 | 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 | 4 878 524,00 | 6 380 000,00 | 42,571 | 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** | **0,005** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** | **Нет наруш.** |

*Общая стоимость имущества рассчитывается с учетом брокерских счетов

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

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