

Российская Федерация



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ № 1-АИ/19/02

об оценке

**Одной обыкновенной бездокументарной акции акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900,
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.**

ЗАКАЗЧИК: Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «Центр Независимой Оценки»

Дата определения стоимости: **26 декабря 2019 года**

Москва

2019

ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

123099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

г. Москва

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 19 от 13 декабря 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года.

Настоящее заключение об оценке подготовлено на основании отчета об оценке № 1-АИ/19/02, подготовленного и подписанного надлежащим профессиональным оценщиком Ильинской Т.В.

Оценка стоимости произведена в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, и ФСО № 8, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Объект оценки – Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.

Для цели актуализации в составе активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», стоимости обыкновенных бездокументарных акций акционерного общества «Регент», была определена справедливая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Регент»

по состоянию на 26 декабря 2019 года

951,06 рубля**(Девятьсот пятьдесят один рубль 06 копеек).**

Генеральный директор

Эксперт-оценщик



Косарев Н.Ю.

Ильинская Т.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ	73
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	77
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	78

ПРИЛОЖЕНИЯ

Регистрационный номер отчета	№ 1-АИ/19/02
Дата составления отчета	26 декабря 2019 г.
Срок (период) проведения оценки	16 -26 декабря 2019 г.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Раздел «Задание на оценку» составлен в соответствии с пунктом 8а Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, и пунктом 21 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

Таблица 1. Задание на оценку

<i>1. Объект оценки</i>	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
<i>Количество, категория (тип) акций</i>	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука
<i>Размер оцениваемой доли</i>	Доля 1 акции 0,000114% в УК. В соответствии с заданием оценивается 1 акция в составе 100% пакета
<i>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</i>	Номер и дата государственной регистрации выпуска акций: гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Акционерное общество «Регент» АО «Регент»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	115035, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.2
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН 1167746314900, дата государственной регистрации 29 марта 2016 года
<i>2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости</i>	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001).
<i>3. Цель оценки</i>	Определение справедливой стоимости акций, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<i>4. Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Актуализация стоимости активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
<i>5. Вид стоимости</i>	Справедливая стоимость
<i>6. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</i>	26 декабря 2019 г.
<i>7. Допущения, на которых должна основываться оценка</i>	1. Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" 2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам... 3. Право на объект оценки считается достоверным. Оценщик не несет

	<p>ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество.</p> <p>4. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю.</p> <p>5. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.</p> <p>См. также Раздел 3</p>
<p><i>Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки</i></p>	<p>В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения</p> <p>-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.</p> <p>-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г</p> <p>В соответствии с заданием на оценку, скидка на контроль при расчете рыночной стоимости определяется с учетом владения Заказчиком 100% акций АО «Регента»</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Раздел «Применяемые стандарты» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

Информация о федеральных стандартах оценки:

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости:

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

В соответствии с п.5 ФСО № 2 «... перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». Таким образом, возможно определение справедливой стоимости.

При определении справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:

Исходя из цели оценки и условий задания на оценку, принят следующий вид оцениваемой стоимости – *справедливая стоимость*. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки:

Оценщик также использовал Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО, Протокол № 07-р от 23 декабря 2015 года.

3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.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. При оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

— операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);

— участники рынка действуют в своих экономических интересах (п.22);

— общие характеристики (п.23):

а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой

организации (МСФО (IAS) 32, п.11 б);

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

(IFRS) 13);

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

продавцы;

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

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

— отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, из них указаны в задании на оценку:

- Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Правовой статус Объекта оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки. Также в обязанности Оценщика не входит проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности.

- Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценка производится только для указанных в Договоре целей.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не допускается. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок Отчета.
- Оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика или своего работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда.

Следующие допущения и ограничительные условия принимаются дополнительно к допущениям, указанным в задании на оценку:

- Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение состояния Объекта оценки, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки. Оценщик не берет никаких обязательств по исправлению Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете;
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, а также за необходимость выявления таковых;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Если Заказчиком является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а также не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки;
- Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта;

- Если в ходе оказания услуг по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

В соответствии с п.24 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при проведении оценки возможно установление **Дополнительных к указанному в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения

-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

В соответствии с заданием на оценку, скидка на контроль при расчете рыночной стоимости определяется с учетом владения Заказчиком 100% акций АО «Регент».

Оценщик получил Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2019 года и Оборотно-сальдовую ведомость за январь-ноябрь 2019 года. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.11.2019 по 26.12.2019 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 30.11.2019 г.

Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки, при необходимости будут указаны по тексту Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Заказчик:	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.95, корпус 1, этаж 2, ком.83 в пом.ХХХ)
Оценщик:	Ильинская Татьяна Владимировна Член СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 002352 Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г и №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы

	<p>00414-ОС2</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка бизнеса" №000431-3 от 26.10.2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время.</p> <p>Местонахождение оценщика: 121165, г. Москва, ул.Студенческая, д.32, пом.138 Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru</p>
	<p>Договор страхования ответственности оценщика № 022-07 3-003343/1 9 от 11.06.2019, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2019 года по 02.07.2020 года, страховая сумма 10 000 000 рублей</p>
<p>Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор:</p>	<p>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</p> <p>Свидетельство о регистрации № 137.000 выд. МРП 15.12.96 г. Юр. адрес: 123099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1. Почт. адрес: 123165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138. ОГРН 1027739088926 выдан 20 августа 2002 года Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г. Москве.</p>
<p>Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1⁴ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>	<p>-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;</p> <p>-- соблюдает требования Федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;</p> <p>-- Гражданская ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-002945/18, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2019 до 31.12.2019 года</p>
<p>Оценщик и Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, подтверждают свою независимость в соответствии с требованиями статьи 16 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</p>	

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Раздел «Основные факты и выводы» составлен в соответствии с пунктом 8е Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

6.1. Основание для проведения оценщиком объекта оценки

Задание на оценку № 19 от 13 декабря 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года.

6.2. Дата составления и порядковый номер отчета

№ 1-АИ/19/02 от 26.12.2019 года.

6.3. Объект оценки

Объект оценки -- Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.

Оцениваемое право – право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001).

6.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - бездокументарные именные эмиссионные бессрочные ценные бумаги, права на которые фиксируются у лиц, имеющих специальную лицензию.

<i>Объект оценки</i>	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
<i>Количество, категория (тип) акций</i>	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука
<i>Размер оцениваемой доли</i>	Доля 1 акции 0,000114% в УК. В соответствии с заданием оценивается 1 акция в составе 100% пакета
<i>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</i>	Номер и дата государственной регистрации выпуска акций: гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Акционерное общество «Регент» АО «Регент»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	115035, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.2
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН 1167746314900, дата государственной регистрации 29 марта 2016 года

6.5. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.	951,06	Не применялся	Не применялся
Итого	951,06	Не применялся	Не применялся

6.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»)

951,06 рубля
(Девятьсот пятьдесят один рубль 06 копеек).

6.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

Комментарий к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном (основном) или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективное использование актива, позволяют понять, что *справедливая стоимость по МСФО*, как правило, соответствует концепции *рыночной стоимости* в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических *целей рыночная стоимость*, определенная по Международным стандартам отчетности, будет удовлетворять требованиям к измерению *справедливой стоимости* согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)

13 «Оценка справедливой стоимости», при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусмотренных данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Справедливая стоимость по Международному стандарту финансовой отчетности относится к «учетным единицам» активов или обязательств, которыми являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях может идти речь о группе активов. В случае активов Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельности или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. (п. G2, G3 раздела «МСО 300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г).

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

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

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

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

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

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

имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки. Основная задача предварительного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные термины и определения.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

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

Организация-аналог (ст.10.1 ФСО-8):

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

Средняя премия за контроль колеблется в пределах 25-40%¹.

Скидка за неконтрольный характер – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета (в общей стоимости пакета акций предприятия) с учетом ее неконтрольного характера. Она является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

Скидка = 1 – 1 / (1 + Премия за контроль)

Средняя величина скидки за неконтрольный характер пакета акций колеблется в пределах 21-31%².

Скидка за недостаточную ликвидность – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета акций для отражения недостаточной ликвидности акций (невозможности их быстрого отчуждения на свободном рынке).

В книге «Пособие по оценке бизнеса»² на странице 264 приводится значение скидки на недостаточную ликвидность пакета акций в размере от 35% до 50% от общей стоимости пакета акций.

В книге Эванса Фрэнка Ч. и Бишопа Дэвида М.¹ на странице 224 в качестве среднего значения скидки на недостаточную ликвидность приводится значение 35%. На странице 226 представлена скидка на недостаточную ликвидность для контрольного пакета акций в размере 5-15%.

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

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

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

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

3) деловая репутация.

(Источник: Статья 4 ФСО-11).

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

Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
Цена входа	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
Цена выхода	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
Ожидаемый денежный поток	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.

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

² Уэст Томас Л., Джонс Джеффри Д. «Пособие по оценке бизнеса», -М.: ОАО «Квинто-Консалтинг», 2003, стр. 580

Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие: (а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и (б) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками: (а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в Международном стандарте финансовой отчетности (IAS) 24 , но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях. (б) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки. (с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства. (д) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не

	ограничивается только им.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.
Обычная сделка	Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).
Основной рынок	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
Премия за риск	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
Затраты по сделке	<p>Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям:</p> <p>(а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.</p> <p>(б) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 5).</p>
Транспортные затраты	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему Международному стандарту финансовой отчетности.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1. Объект оценки

Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размеще-

ния

-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

Таблица 3. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Решение о выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года Решение о дополнительном выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года
Вид, форма выпуска ценной бумаги	Именная бездокументарная	
Категория ценной бумаги	Обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)	
Прочие характеристики акции	Бессрочные, эмиссионные	
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча) рублей	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года
Размер уставного капитала	875 000 000 рублей (Восемьсот семьдесят пять миллионов) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Количество акций, представленных для оценки	1 штука	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика
Количество оплаченных акций	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Информация заказчика
Количество голосующих акций в обществе	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Расчет оценщика
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	1 акция в составе 100% пакета	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ на акции	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года, Решение о дополнительном выпуске, зарегистрированное 22 июня 2016 г.
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84185-Н	
Подтверждение обращаемости акций	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных и размещенных акций, зарегистрирован 19 июля 2017г.	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных акций, зарегистрирован 19 июля 2017 г.
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный	Правоподтверждающим документом является выписка по	Выписка по счету депо SDP/000/00001940 от

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
на оценку	счета депо	17.11.2017 года
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	<p>Полное наименование Регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"</p> <p>Сокращенное наименование Регистратора: АО "Новый регистратор"</p> <p>Место нахождения Регистратора: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30.</p> <p>Данные о лицензии Регистратора</p> <p>Номер лицензии: 045-13951-000001, Дата выдачи лицензии: 30.03.2006</p> <p>Срок действия лицензии: без ограничения срока действия</p> <p>Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ, по состоянию на 17 сентября 2019 года, https://www.rusprofile.ru/egrul?ogrn=1167746314900 Информация заказчика</p>
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	<p>Оценивается 1 акция в составе 100% пакета.</p> <p>Описание прав: 100% доля, имеют все права</p>	<p>Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Оцениваемый пакет предоставляет возможность принимать решения единолично (ФЗ «Об акционерных обществах»)</p>
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация заказчика
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация заказчика
Информация о распределении прибыли	<p>В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2018 г., нераспределенная прибыль составила 127 015 тыс.руб. (строка 1370). Далее принято решение о выплате дивидендов</p> <p>В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2019 г., нераспределенная прибыль составила 117 461 тыс.руб. (строка 1370).</p> <p>В 2019 году решения о распределении прибыли не было</p>	<p>Бухгалтерский баланс на 30 июня 2018, строка (1370), информация Заказчика</p>
Информация о выплате дивидендов	<p>60 000 000 рублей в 2018 года</p> <p>В 2019 году дивиденды не выплачивались</p>	<p>В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года принято решение о выплате дивидендов в размере 60 млн.руб. за счет</p>

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
		нераспределенной прибыли 2016 и 2017 гг. Об отсутствии Решения о начислении дивидендов в 2019 году – информация заказчика.
Сведения о дополнительных выпусках акций эмитента	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.	В июне 2016 года единственным акционером АО «Регент» было принято решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных акций в количестве 400 000 (Четыреста тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) руб. каждая, решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано 22.06.2016г. за государственным регистрационным номером 1-01-84185-Н-00D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг еще зарегистрирован 19 июля 2017 г.
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	В соответствии с Уставом. Объявленные акции при их размещении предоставляют их владельцам те же права, что и ранее размещенные акции соответствующей категории (типа)	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года

8.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Оцениваемое имущество входит в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

Таблица 4. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки

Субъекты права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции»
Полное наименование фонда	Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Альтернативные инвестиции»
ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице Информация о регистрации	Фонд не является юридическим лицом Регистрационный номер и дата регистрации правил Д.У. 05.08.2010 г. за № 1866-94169001 "1866-94169001-1 от 16.09.2010, 1866-94169001-2 от 11.11.2010, 1866-94169001-3 от 07.08.2012, 1866-94169001-4 от 11.01.2013, 1866-94169001-5 от 24.10.2013, 1866-94169001-6 от 26.02.2014, 1866-94169001-7 от 03.02.2015, 1866-94169001-8 от 23.11.2015, 1866-94169001-9 от 03.03.2016,

	1866-94169001-10 от 17.10.2017 "
Лицо, осуществляющее права и обязанности УК	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1067760723546
Дата присвоения ОГРН	07.12.2006 г.
Адрес места нахождения	117556, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95 корпус 1, этаж 2 ком 83 в пом XXX

Источник: данные Заказчика

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

8.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 5%.

100% уставного капитала на дату оценки является собственностью Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (Управляющая компания -- Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»).

8.4. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций

В соответствии с Уставом АО «Регент».

Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оценка долей в УК по общепринятой классификации относится к направлению оценки бизнеса. При оценке бизнеса объектом выступает деятельность, направленная на получение прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.

Определение понятия предприятие и имущественный комплекс дано в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) – статья 132.

«1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.»

В то же время, осуществление деятельности, направленной на получение прибыли, осуществляется юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, созданной в

форме хозяйственного товарищества или общества, крестьянских (фермерских) хозяйств, хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, а также государственных и муниципальных унитарных предприятий (ст. 50 ГК РФ).

Юридическое лицо может быть создано на основании решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица. (Статья 50.1 ГК РФ).

Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками) (Статья 52 ГК РФ).

Хозяйственными товариществами и обществами признаются корпоративные коммерческие организации с разделенными на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. (Статья 66.1).

Хозяйственные общества могут создаваться в организационно-правовой форме акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью. (Статья 66.4).

Хозяйственные общества могут создаваться в форме публичного общества, общества с ограниченной ответственностью, непубличного общества.

Обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов (ст. 87 ГК РФ).

Для выявления всех особенностей правового статуса оцениваемой доли необходим анализ Устава общества, который определяет объем правомочий собственника данной доли при управлении обществом, возможные обременения и другие особенности. Устав общества должен соответствовать Федеральному закону от 28.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Таким образом, оценка бизнеса в общем случае, и оценка акций и долей, как ее разнообразность, требуют проведения, с одной стороны, оценки отдельных составляющих имущественного комплекса предприятия, что выражается в методологии Затратного подхода, а с другой стороны, оценки хозяйственной деятельности, перспектив развития, анализа денежных потоков и получения прибыли, что реализуется в методологии Доходного и Сравнительного подходов.

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

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

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

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

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

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из следующего:

- 1) документы, представленные Собственником, являются подлинными;
- 2) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;

3) у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

Информация об объемах прав, предоставляемых разным количеством акций

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности 1 (одну) целую обыкновенную акцию Общества, имеют 1 (один) голос при голосовании на Общем собрании акционеров. Дробная обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу соответствующую часть голоса.

Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;
- право на получение дивиденда из чистой прибыли Общества;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право требовать в установленных законом случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;
- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных обыкновенных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему акций данной категории;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций Общества и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества, право по своему усмотрению оплатить такие размещаемые эмиссионные ценные бумаги Общества деньгами, если решение, являющееся основанием для размещения таких эмиссионных ценных бумаг, предусматривает их оплату неденежными средствами;
- право в установленном законом порядке требовать от держателя реестра акционеров Общества подтверждения его прав на принадлежащие ему акции Общества путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в такой список лиц;
- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;
- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного законом порядка;

- право в установленном законом порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований закона и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;

- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 1% (одного процента) голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, при условии, что они включены в такой список;

- в установленном законом порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, члену Правления и к Президенту Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **более 1% (одного процента)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право требовать от держателя реестра акционеров Общества предоставления им данных из реестра акционеров Общества об имени (наименовании) зарегистрированных в реестре акционеров Общества владельцев и о количестве, категории и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **не менее 2% (двух процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) в Совет директоров Общества, в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, предлагать кандидатуру Аудитора Общества:

- выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров Общества - в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества;

- в случае принятия Советом директоров Общества решения об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества либо в случае уклонения Совета директоров Общества от принятия такого решения акционер вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества включить предложенный вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 10% (десяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать проведения внеочередного Общего собрания акционеров Общества по любым вопросам его компетенции;

- в случае, если в течение установленного законом срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров;

- требовать проведения Ревизионной комиссией Общества внеочередной проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование;
- требовать проведения внеочередной независимой аудиторской проверки деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 25% (двадцати пяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право беспрепятственного доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний Правления Общества.

Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами этого общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Общество в пятидневный срок извещает об этом всех акционеров Общества.

О намерении приобрести продаваемые акции акционеры обязаны письменно сообщить Обществу и продавцу (заказным письмом или личным вручением) в течение 30 (Тридцати) дней со дня извещения Общества акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу. В заявках должно быть указано количество акций (в пределах предлагаемого на продажу количества), которое готов приобрести покупатель.

Если количество продаваемых акций меньше количества акций, на которые получены заявки от акционеров, то заявители приобретают акции пропорционально количеству имеющихся у них акций. В этом случае Общество письменно уведомляет акционеров о количестве акций, которое может приобрести каждый акционер, подавший заявку.

В случае, если акционеры не воспользуются своим преимущественным правом в течение 30 (Тридцати) дней с даты извещения Общества о намерении продать акции или если количество продаваемых акций больше того количества, на которое поданы заявки, то акции (остаток акций) вправе приобрести само Общество, направив письменное уведомление (заказным письмом или личным вручением) продающему акционеру в течение 20 (Двадцати) дней с даты окончания срока осуществления преимущественного права акционеров.

Если ни акционеры, ни Общество в течение 50 (Пятидесяти) дней с даты получения Обществом извещения продавца о намерении продать акции не воспользовались правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, то продавец может реализовать принадлежащие ему акции третьему лицу по той цене и на тех условиях, о которых он уведомил Общество. Продавец и покупатель акций Общества обязаны представить Обществу и заинтересованным акционерам доказательства совершения сделки на условиях, о которых было уведомлено Общество.

Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества или от Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

В данном Отчете оценивается стоимость 1 акции в составе 100% пакета.

Выводы об объекте оценки: учитывая тот факт, что объект оценки в данном случае представляет собой 1 акцию в составе 100% пакета акций, то владение им предоставляет весь спектр прав, до 100%.

8.5. Информация о правах участников обществ с ограниченной ответственностью

Права осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изменениями и дополнениями)

Таблица 5. Информация о принятии решений в Обществе с ограниченной ответственностью при создании Общества

Вопрос (полномочие)	Количество голосов	Номер статьи Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"
Решение об учреждении общества	единогласно	11 п.3
Решение об утверждении устава	единогласно	11 п.3
Решение о том, что общество действует на основании типового устава	единогласно	11 п.3
Решение об утверждении денежной оценки ценных бумаг, других вещей или имущественных прав либо иных имеющих денежную оценку прав, вносимых учредителями общества для оплаты долей в уставном капитале общества	единогласно	11 п.3
Избрание органов управления	3/4	11 п.4
Образование ревизионной комиссии или избрание ревизора	3/4	11 п.4
Утверждение аудитора	3/4	11 п.4

Права участников общества с ограниченной ответственностью могут расширяться, если это предусматривает Устав. Тем не менее, меньшим этот список становиться не может. Дополнительные права являются индивидуальными: они бывают разными для некоторых членов и не переходят к другому лицу вместе с передачей доли.

Участники Общества с ограниченной ответственностью имеют определенные законом **права:**

- вовлеченность в руководство, согласно Закону и уставу организации;
- распределение прибыли;
- получение информации, связанной с деятельностью общества (статистика, счета и др.);
- продажа и отчуждение своей доли в общем уставном капитале в пользу другого лица;
- выход из организации путем передачи или продажи своей части обществу в порядке, предусмотренном законом, без одобрения других членов;
- получение имущества в случае ликвидации ООО после расчета с кредиторами.

Если лицо владеет **как минимум 10% от общего уставного капитала**, оно может требовать исключения другого члена, который не выполняет свои обязанности или затрудняет деятельность организации.

Если лицо владеет долей **более 50%** от общего уставного капитала, оно может:

- Определять основные направления деятельности общества, а также принимать решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций (33 п.2 пп.1);
- Утверждать (принимать) документы, регулирующие внутреннюю деятельность общества (внутренние документы общества) (33 п.2 пп.8);
- Принимать решения о размещении обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг (33 п.2 пп. 9);
- Назначать аудиторскую проверку, утверждать аудитора и определять размер оплаты его услуг (33 п.2 пп. 10);
- Назначать ликвидационную комиссию и утверждать ликвидационный баланс (33 п.2 пп. 12, исключительная компетенция ОСУ);
- Принимать решение о сроке распределения прибыли (в течение 60-дневного срока) (28 п.3).

Если лицо владеет долей **2/3 от общего уставного капитала**, оно может:

- Исключать иной срок выплаты действительной стоимости доли (при покупке доли обществом) (23 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Исключать иной срок или порядок выплаты действительной стоимости доли (при выходе участника) (23 п.6.1, исключительная компетенция ОСУ).

Если лицо владеет *долей 2/3 от общего уставного капитала, или более по уставу*, оно может осуществлять:

- Утверждение устава, внесение в него изменений или утверждение устава в новой редакции, принятие решения о том, что общество в дальнейшем будет (не будет) действовать на основании типового устава, изменение размера уставного капитала, наименования, места нахождения (33 п.2 пп. 2, исключительная компетенция ОСУ);
- Увеличение уставного капитала за счет имущества общества или Увеличение уставного капитала за счет дополнительных вкладов участников (18 п.1, 19 п.1);
- Решение о внесении вкладов (27 п.1, исключительная компетенция ОСУ);
- Изменение или исключение порядка определения размеров вкладов в имущество общества непропорционально размерам долей для определенного участника (27 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Создание филиалов, открытие представительств (5 п.1).

Единогласно принимаются решения:

- Принятие решения о реорганизации или ликвидации общества (33 п.2 пп. 11, 37 п.8, исключительная компетенция ОСУ);
- Предоставление или прекращение дополнительных прав и дополнительных обязанностей всем участникам (8 п.2, 9п.2);
- Ограничение максимального размера доли участника (14 п.3);
- Принятие новых участников, внесение в устав изменений в связи с увеличением уставного капитала, определение номинальной стоимости и размера доли (долей) третьего лица (лиц), изменение размеров долей (19 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Продажа доли или части доли участникам, в результате которой изменяются размеры долей его участников, а также продажа доли или части доли третьим лицам и определение иной цены на продаваемую долю (24 п.4, исключительная компетенция ОСУ);
- Определение размеров вкладов в имущество общества непропорционально размерам долей участников (27 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Установление или исключение порядка определения числа голосов (не пропорционально доле) (32 п.1 исключительная компетенция ОСУ или при создании общества);
- Установление или исключение порядка одобрения сделки с заинтересованностью (45 п.9 исключительная компетенция ОСУ).

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

Информация, полученная от Заказчика:

- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 года и Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 г.;
- Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2019 года и Отчет о финансовых результатах за январь-сентябрь 2019 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость за январь-ноябрь 2019 года.
- Бухгалтерский баланс ООО «Компари Магистраль» на 31 декабря 2018 года и 30 июня 2019 года,
- Отчет о финансовых результатах ООО «Компари Магистраль» за январь-декабрь 2018 года, и январь-июнь 2019 года;
- справка о финансовых вложениях;

-- справка о балансовой стоимости.

8.7. Описание эмитента, выпустившего акции**Таблица 6. Описание эмитента, выпустившего акции**

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Регент» (далее – Общество)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Регент»
Место нахождения Общества	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2
Учредительный документ Общества	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя об учреждении от 24 марта 2016 г.
Филиалы и представительства Общества	На дату оценки отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	На дату оценки отсутствуют
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	У учредителя имеются обязательственные права в отношении юридического лица «Закрытый паевый инвестиционный фонд акций «Альтернативные инвестиции»
Данные о регистрации проспектов ценных бумаг	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 12 мая 2016 года № Т1-48-2-09/67340 уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 21 июля 2017 года № Т1-L8-1-07/79639
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017758184, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 1167746314900 от 26 декабря 2019 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	https://fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f?attempt=1
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063743
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Коды по ОКВЭД 65.23.1, 67.13.4, 74.14 Основные виды деятельности: <ul style="list-style-type: none"> • Инвестиционная деятельность; • Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ; • Финансовое посредничество; • Холдинговая деятельность; • Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом; • Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг; • Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельностью;

Наименование показателя	Характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции; • Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами. <p>Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами</p>
Сведения о доле на рынке определенного товара хозяйствующего субъекта, включенного в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке более 35%	Нет данных
Сведения о сайте Общества и сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	Нет данных
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)	Нет данных
Сведения о лицензиях эмитента	Все необходимые лицензии в наличии
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «Регент»
Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров, в том числе перечень вопросов, решение по которым принимается органами управления общества квалифицированным большинством или единогласно	В соответствии с Уставом. Сведения могут уточняться по информации, полученной заказчиком от эмитента
Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру	В соответствии с Уставом АО «Регент»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	На сайте Банка России такая информация отсутствует. Принято: административных нарушений нет
Информация об инсайдерах	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	На дату оценки оценщик не имеет информации по данному вопросу
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

8.8. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с

ограниченной ответственностью, отличный от объема полномочий, присущих его доле согласно законодательству.

Сведения отсутствуют.

8.9. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

А) Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

24 марта 2016 г.	Решение учредителя об учреждении АО «Регент»
18 апреля 2016 г.	Решение единственного акционера о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Зарегистрированное Решение о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг
11 мая 2016 г.	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг
02 июня 2016 г.	Решение единственного акционера о дополнительном выпуске акций в количестве 400 000 штук
22 июня 2016 г.	Зарегистрировано решение о дополнительном выпуске акций
19 июля 2017 г.	Зарегистрирован Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, в соответствии с которым размещено 350 000 ценных бумаг
21 июля 2017 г.	Уведомление о государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг

8.10. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.

Ранее АО «Регент» предоставляло займы в размере 500 000 000 рублей и 15 920 000 рублей. На дату оценки учтены следующие займы

Таблица 7. Информация о займах выданных

Заемщик	Договор	Основная сумма долга, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Процентная ставка	Порядок выплаты %
ООО "Управление отходами-Волгоград"	Договор займа № Р-01/220419 от 22.04.2019 г.	130 000 000	24.04.2019	22.12.2019	11%	одновременно с возвратом основного долга
АО "Управление отходами"	Договор займа № Р-03/280819 от 28.08.2019	1 513 350 000	29.08.2019	10.10.2020	11%	одновременно с возвратом основного долга

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

На дату составления оборотно-сальдовой ведомости за январь-ноябрь 2019 года на депозитном счете в ПАО «Банк СГБ» было размещено 159 200 000 рублей.

С другой стороны, АО «Регент» получило следующие займы:

Таблица 8. Информация о займах полученных

Договор	Займодавец	Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата окончания договора займа
Договор займа № 1-2019-ИА от 08.10.2019 г.	АО "Инвестиционный альянс"	111 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 1-2019-НИ от 08.10.2019 г.	АО "Независимые инвестиции"	15 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № ПИ/08/10/2019 от 08.10.2019 г.	АО "Партнерские инвестиции"	194 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 08/10/2019 от 08.10.2019 г.	АО "Практика"	275 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 1-2019-СР от 08.10.2019 г.	АО "Системное развитие"	130 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 1-2019-СИР от 08.10.2019 г.	АО "Созидание и развитие"	170 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа №8/н-2019 от 08.10.2019 г.	ООО "Нординвест"	102 000 000	10,90%	08.10.2020
Итого		997 000 000		
Проценты, накопленные по 30.11.2019 г.		15 482 180,820		
Всего, руб.		1 012 482 180,820		

8.11. Финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.

Основой для проведения финансового анализа АО "Регент" стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о прибылях и убытках (см. табл. №3);

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2016 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2019 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)						
Статья баланса	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.	
АКТИВ						
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0	
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0	
Основные средства	1130	0,0	0,0	0,0	0,0	
Доходные вложения в материальные ценности	1140	71,0	26,0	0,0	0,0	
Долгосрочные финансовые вложения	1150	885 500,0	865 920,0	350 000,0	350 000,0	
Отложенные налоговые активы	1160	16,0	48,0	76,0	37,0	
Прочие внеоборотные активы	1170	92,0	381,0	0,0	0,0	
Итого по разделу I	1100	885 679,0	866 375,0	350 076,0	350 037,0	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	1210	0,0	0,0	0,0	0,0	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0	
Дебиторская задолженность	1230	28 468,0	28 857,0	2 542,0	9 994,0	
Финансовые вложения	1240	900,0	84 300,0	627 864,0	657 450,0	
Денежные средства	1250	1 806,0	114,0	276,0	517,0	
Прочие оборотные активы	1260	28,0	6,0	0,0	0,0	
Итого по разделу II	1200	31 202,0	113 277,0	630 682,0	667 961,0	
БАЛАНС	1600	916 881,0	979 652,0	980 758,0	1 017 998,0	

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ		31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	1310	525 000,0	875 000,0	875 000,0	875 000,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	0,0	1 898,0	5 023,0	8 097,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37 960,0	98 568,0	96 909,0	131 252,0
Итого по разделу III	1300	562 960,0	975 466,0	976 932,0	1 014 349,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	14,0	5,0	0,0	0,0
Резервы под условные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	14,0	5,0	0,0	0,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	353 827,0	3 939,0	3 447,0	3 463,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	80,0	242,0	379,0	186,0
Итого по разделу V	1500	353 907,0	4 181,0	3 826,0	3 649,0
БАЛАНС	1700	916 881,0	979 652,0	980 758,0	1 017 998,0

Отчет о прибылях и убытках

Таблица 3

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)					
Наименование показателя	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	0,0	0,0	0,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовая прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	0,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(2 495,0)	(5 517,0)	(6 253,0)	(3 749,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-2 495,0	-5 517,0	-6 253,0	-3 749,0
Прочие доходы и расходы					
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	50 218,0	83 717,0	83 119,0	50 546,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(271,0)	(68,0)	(33,0)	(26,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	47 452,0	78 132,0	76 833,0	46 771,0
Текущий налог на прибыль	2410	(9 494,0)	(15 668,0)	(15 399,0)	(9 316,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(14,0)	9,0	5,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	16,0	33,0	27,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0	-38,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	37 960,0	62 506,0	61 466,0	37 417,0

За анализируемый период (с 31.12.2016 г. по 30.09.2019 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа в целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Регент" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.
6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 114,40, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. На начало анализируемого периода у предприятия не хватает средств для финансирования собственных запасов и затрат, а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 562960,0 тыс.руб. возросла на 451389,0 тыс.руб. (темп прироста составил 80,2%), и на 30.09.2019 г. их величина составила 1014349,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как низкую

8.12. Информация о дивидендах.

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

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

1. Выплатить дивиденды по обыкновенным именованным бездокументарным акциям Общества единственному акционеру Общества за счет нераспределенной прибыли прошлых лет (за 2016 и 2017 гг.) в общем размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей).
2. Выплатить дивиденды в денежной форме в безналичном порядке в срок не позднее 27 июля 2018 года.
3. Определить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 13 июля 2018 года.

В 2019 году решения о выплате дивидендов не было.

9. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

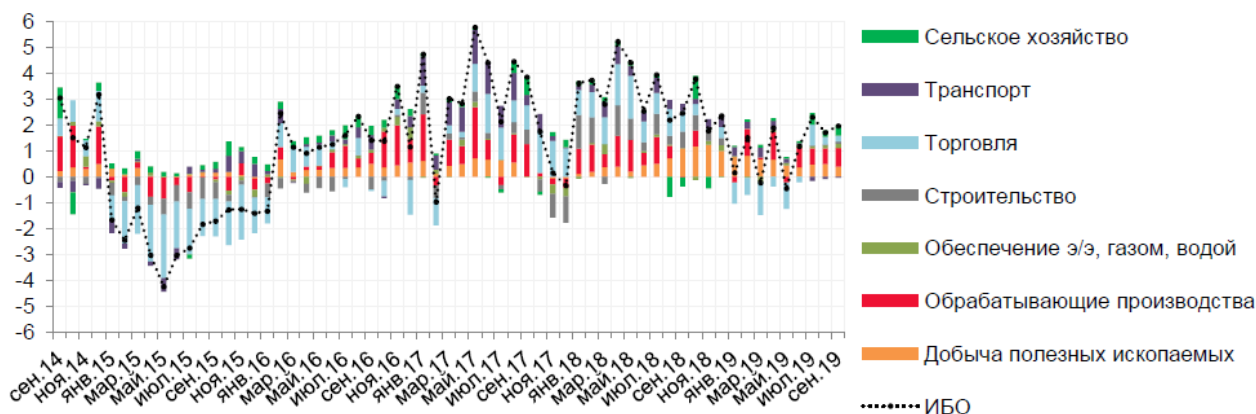
9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рост российской экономики, по оценкам, остается пониженным, несколько ускорившись по сравнению с началом года. Замедление мировой экономики продолжает негативно сказываться на динамике российского экспорта. В результате рост российской экономики, вероятно, останется ниже потенциала, несмотря на сохраняющийся положительный кредитный импульс от роста кредитования, который поддерживает внутренний спрос в экономике. Постепенно смягчаясь, денежно-кредитные условия в настоящее время как минимум не препятствуют росту экономической активности.

Постепенное оживление бюджетных расходов и смягчение денежно-кредитных условий ускорят рост российской экономики в ближайшие кварталы при отсутствии значимых внешнеэкономических шоков, среди которых – дальнейшее торможение мировой экономики.

В сентябре рост выпуска продукции базовых отраслей (ИБО) ускорился до 2,0% г/г с 1,7% г/г месяцем ранее (Рисунок 14). Таким образом, рост выпуска базовых отраслей в среднем за III квартал в годовом выражении ускорился до 2,0% г/г с 0,9% г/г за II квартал (Рисунок 15). Учитывая высокую корреляцию в динамике выпуска базовых отраслей и ВВП, это позволяет ожидать ускорения годового роста ВВП в III квартале.

Рисунок 14. Вклад отраслевых компонент в динамику ИБО в 2014–2019 гг., % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

На ускорение роста выпуска повлияло улучшение динамики практически во всех базовых отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых и розничной торговли, где наблюдалось замедление темпов роста. Наибольший рост среди базовых отраслей в сентябре отмечался в *сельском хозяйстве* (+5,6% г/г), что связано со сбором более высоких (чем годом ранее) объемов урожая основных сельхозкультур: зерновых и зернобобовых (на 8% г/г), подсолнечника (на 58% г/г), сахарной свеклы (на 16% г/г). Также выросли показатели в животноводстве, в том числе в мясном (+4,7% г/г) и молочном (+3,1% г/г) направлениях.

В торговой деятельности основной положительный вклад в сентябре пришелся на *оптовые продажи* (+4,6% г/г), чему способствовали в том числе растущие объемы выпуска обрабатывающих производств. В *розничном звене* в сентябре замедление роста продолжилось (+0,7% г/г против +0,8% г/г в августе) из-за замедления в продовольственном сегменте (+0,4% г/г после +0,6% г/г).

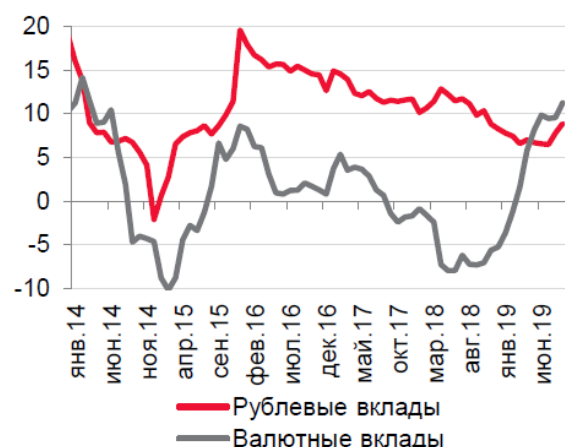
В *строительстве* в сентябре объемы работ немного увеличились после околонулевой динамики в течение 2019 г. (до +0,8% г/г с +0,3% месяцем ранее). Наличие позитивных тенденций, которые могут способствовать дальнейшему росту годовых пока-

зателей в отрасли, показывает и обследование Росстатом предприятий строительной отрасли. По результатам обследования, в III квартале относительно прошлого года наблюдается улучшение деловой активности в строительстве, в том числе за счет роста портфеля заказов, а также увеличения уровня загрузки мощностей и физического объема работ.

В *транспортном комплексе* выпуск продолжает сокращаться, хотя меньшими темпами, чем в августе (-0,2% г/г после -0,6% г/г в августе). В сентябре на динамику показателей в большей степени повлияло падение грузооборота на трубопроводном транспорте (-0,4% г/г), в то время как перевозки на железнодорожном транспорте после нескольких месяцев падения начали расти (до +1,3% г/г после -2,0 г/г в августе). На трубопроводном транспорте отставание от прошлого года произошло, скорее всего на фоне замедления добычи сырой нефти и газа, а также снижения выпуска нефтепродуктов.

Данные Росстата по-прежнему указывают на слабую динамику розничных продаж. В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли снова замедлился и составил 0,7% г/г после 0,8% г/г в августе, опустившись до минимального значения с середины 2017 г..

Рисунок 33. Динамика рублевых и валютных вкладов населения, % г/г



Источник: Банк России, расчеты ДИП.

Рисунок 34. Динамика реальных доходов населения, % г/г



Источник: Росстат, расчеты ДИП.

* Расчет по новой методологии с учетом единовременной денежной выплаты в январе 2017 года.

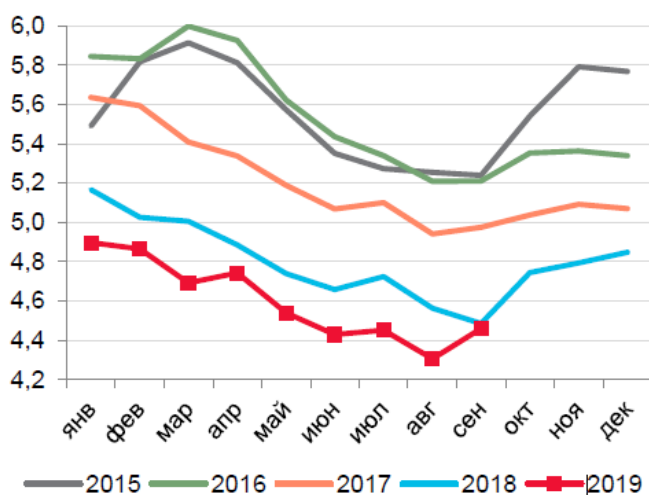
Прежде всего на динамику розничного товарооборота оказывает влияние замедление темпа роста продаж продовольственных товаров, продолжающееся четвертый месяц подряд. В сентябре темп роста на товары этой категории снизился до 0,4% г/г при стабилизации темпа роста продаж непродовольственных товаров на уровне 1,0% г/г.

Месячная сезонно сглаженная динамика указывает на увеличение розничного товарооборота в сентябре на 0,1% м/м при сокращении продаж продовольственных товаров на 0,1% м/м. При этом оборот торговли непродовольственными товарами вырос на 0,4% м/м.

Опубликованная статистика по доходам населения указывает на значительное улучшение динамики реальных располагаемых доходов в III квартале. В годовом выражении показатель прибавил 3,0% г/г после продолжительного снижения (Рисунок 34).

Вероятно, в III квартале население увеличило сбережения, на что указывает рост валютных и рублевых депозитов на фоне низкой базы прошлого года, когда наблюдался отток денежных средств с валютных депозитов (Рисунок 33). Также возможно, что потребители предпочли увеличить вклады, пока доходность по ним не уменьшилась еще значительно по мере снижения ключевой ставки.

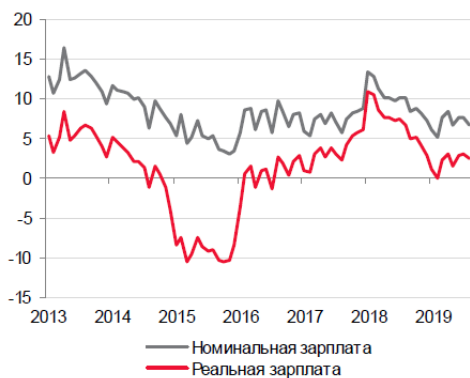
По данным Росстата, в сентябре уровень безработицы повысился по сравнению с

Рисунок 43. Уровень безработицы, %

Источник: Росстат.

рост является временным и связан со сдвигом сезонности.

Рост заработной платы в августе в номинальном выражении составил 6,8% г/г, в реальном – 2,4% г/г11 (Рисунок 44). В бюджетном секторе рост номинальной зарплаты существенно замедлился – с 7,9% в июле до 4,8% г/г. Заработная плата работников сферы образования выросла всего на 1,0% г/г, а сферы государственного управления – на 3,6% г/г.

Рисунок 44. Темп роста номинальной зарплаты по секторам, % г/г

Источник: Росстат.

Август – нерепрезентативный месяц, так как на него приходится основная отпусков работников сферы образования, поэтому замедление роста зарплаты, скорее всего, окажется временным.

Нижеследующая информация представлена по данным независимых источников.

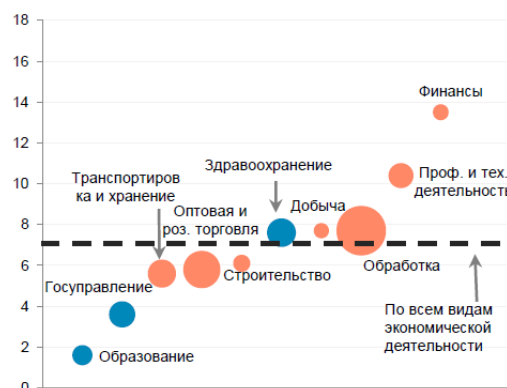
Общий индекс промпроизводства за октябрь вырос на 2,6%, показав худший результат за последние пять месяцев.

Ситуация в разрезе компонентов еще более пессимистична. Во-первых, рост сектора добычи полезных ископаемых снизился до двухлетнего минимума 0,9% г/г. В прочем это объясняется эффектом высокой базы. Год назад добывающий сектор достиг многолетнего максимума из-за повышения лимитов добычи в рамках предыдущего соглашения ОПЕК+. Учитывая, что соглашение продолжит действовать до конца первого квартала 2020 года, рассчитывать на увеличение объемов производства в нефтегазовой отрасли не приходится. В декабре состоится очередное заседание стран — участниц соглашения ОПЕК+, на котором будет обсуждаться возможность его продления. Саудовская Аравия выступает за такой сце-

прошлым месяцем и составил 4,5%, достигнув прошлогоднего значения (Рисунок 43).

С

устранением сезонной компоненты уровень безработицы также вырос – с 4,57% до 4,65%. Статистика уровня безработицы в начале осени может показывать разнонаправленную динамику, поскольку существенно зависит от сезонных работ. В осенние месяцы, как правило, происходит снижение занятости в строительстве, сельском хозяйстве, частично в торговле, что ведет к росту количества безработных. Преждевременный относительно сезонности рост безработицы мог произойти в сельском хозяйстве из-за более раннего начала уборки урожая в текущем году (в августе). Поэтому

Рисунок 45. Темп роста номинальной зарплаты по отраслям в августе, % г/г

Размер круга – доля в общем фонде оплаты труда.

Источник: Росстат.

нарий. Если это решение будет принято, то среднегодовые темпы роста промышленности в России, скорее всего, опустятся ниже 2%.



Источник: [данные Росстата](#).



Источник: [данные Росстата](#).

Результаты независимого исследования деловой активности оказались неоднозначными. С одной стороны, индекс деловой активности в сфере услуг за октябрь подскочил до годового максимума. По данным Markit, спрос со стороны как внешних, так и внутренних клиентов увеличился, причем новые заказы из-за рубежа росли самыми быстрыми темпами с мая.

Сфера услуг Индекс Деловой активности

сх. >50 = рост по сравнению с прошлым месяцем



Источник: IHS Markit

Источник: [Markit](#).

С другой стороны, индекс PMI в обрабатывающей отрасли указал на продолжающееся серьезное ухудшение ситуации, обусловленное снижением спроса.

PMI Обрабатывающих отраслей

сх. >50 = улучшение по сравнению с прошлым месяцем



Источник: IHS Markit

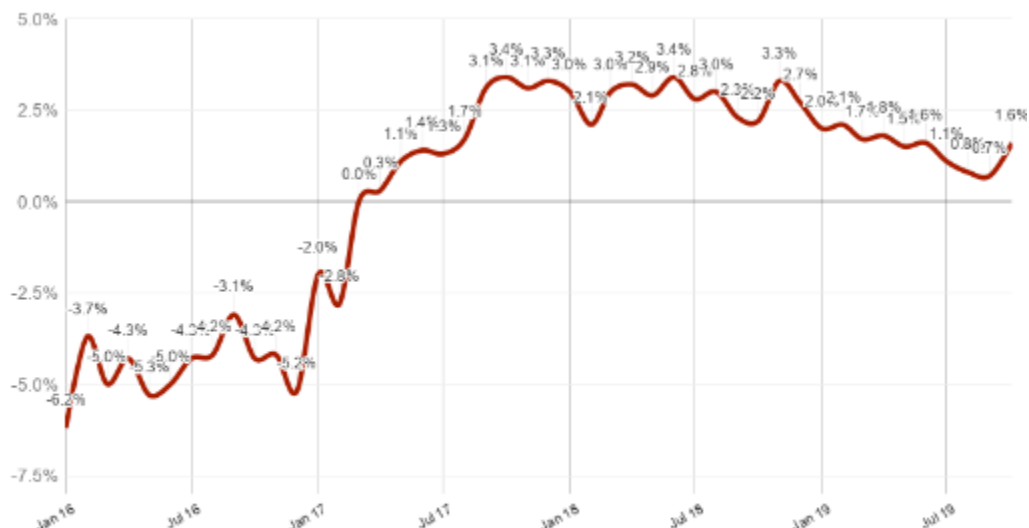
Источник: [Markit](#).

Обычно, когда деловая активность отчетливо растет, позитивная динамика наблюдается и в секторе услуг, и в обрабатывающих отраслях. А в данном случае этого нет.

Промышленность явно скатывается в стагнацию, и, учитывая высокие шансы на продление соглашения ОПЕК+ и запоздалый старт реализации нацпроектов, ускорения роста промышленности в ближайшем будущем не будет. При этом за последний год индекс Мосбиржи повысился на 25% при росте отраслевого нефтегазового индекса на 23%.

Согласно октябрьским данным Росстата, оборот розничной торговли в РФ ускорился до лучшего показателя за последние семь месяцев: +1,6% г/г. Подобный сценарий прогнозировался, основываясь на росте реальных располагаемых доходов граждан.

Оборот розничной торговли (г/г)

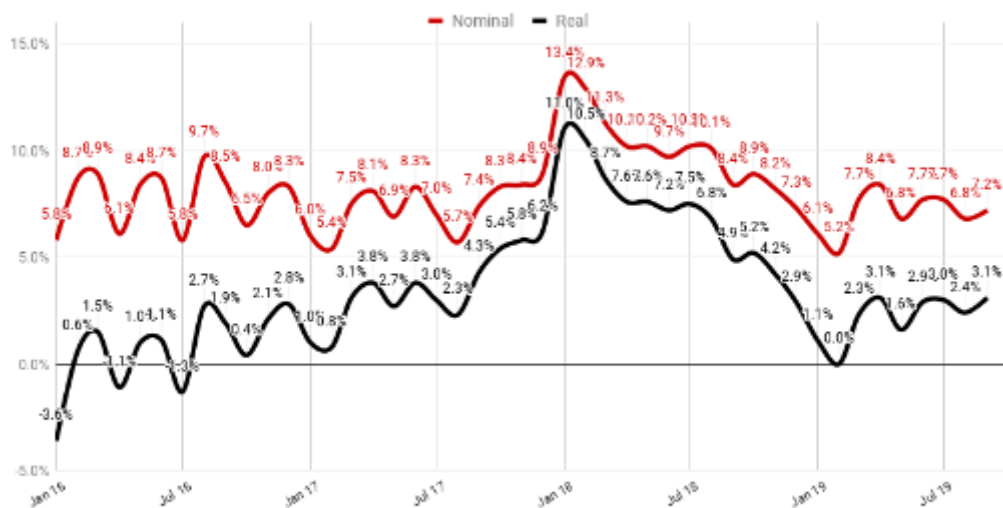


Источник: [данные Росстата](#).

Среднемесячная номинальная и реальная зарплата в октябре прибавили в темпе, что должно поддержать наметившееся ускорение розничного сектора.

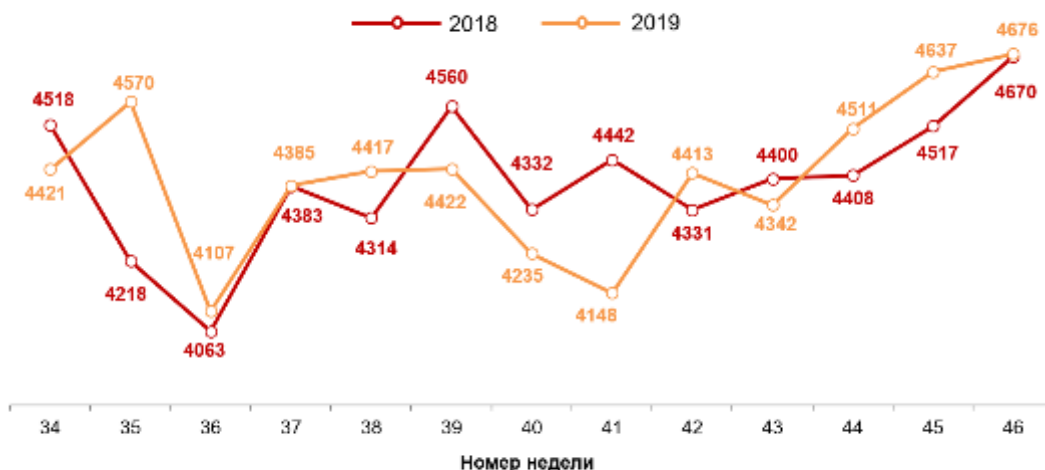
Также стоит отметить, что по расчетам независимого исследовательского холдинга Romir, последние три недели ноября 2019 года номинальные повседневные расходы россиян стабильно превышают уровень того же периода 2018-го. Потребление понемногу оживляется, одной из причин этого служит сезонность

Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной зарплаты в России (г/г)



Источник: [данные Росстата](#).

Динамика недельных номинальных повседневных расходов в городах с населением от 100 тыс., в руб.



Источник: [данные Romir](#).

Итак, отечественная розница впервые в текущем году продемонстрировала ускорение, а не замедление, и это вселяет надежду. Соответствующий отраслевой индекс Мосбиржи за последний месяц вырос на 5,63%, притом что с начала года он прибавил всего 6,92%. Иными словами, резкий скачок произошел за последний месяц, что говорит о возвращении интереса инвесторов к российскому ритейлу.

9.1.1. Анализ и представление в отчете об оценке информации о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки

Банковская прибыль за январь-сентябрь 2019 г. существенно выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Это произошло главным образом за счет введения нового порядка учета резервов на возможные потери, а также в связи с передачей saniруемых банков в Фонд консолидации банковского сектора. В ближайшей перспективе можно ожидать некоторого замедления роста рентабельности банковского сектора. Этому будут способствовать: снижение процентных ставок, рост уровня невозврата по розничным ссудам и меры регулятора по замедлению роста потребительского кредитования.

Тем не менее следует учитывать, что соотношение объема потребительских кредитов и объема вкладов по итогам 3-х кварталов 2019 г. (60% по сравнению с 80–90% в странах Евросоюза) свидетельствует о сохраняющемся потенциале роста кредитования физических лиц.

За первые 3 квартала 2019 г. совокупная нетто-прибыль российского банковского сектора достигла 1,5 трлн руб., что на 36% выше аналогичного показателя прошлого года (1,1 трлн руб.).

На 1 октября 2019 г. в России действовали 454 кредитные организации (на начало года 484), из них 368 показали прибыль в размере 1658 млрд. руб., а 82 кредитные организации – убыток в размере 157,4 млрд руб. Таким образом, доля убыточных организаций снизилась до 18% (на ту же дату прошлого года их было 29%).

Важным фактором, повлиявшим на финансовый результат российского банковского сектора, стало вступление в силу с 1 января 2017 г. нового порядка отражения в бухгалтерском учете и отчетности резервов на возможные потери. Новые документы Банка России предполагают применение международного стандарта IFRS (МСФО) 91. В том числе в бан-

ковский учет введены дополнительные балансовые счета и символы отчета о финансовых результатах, по которым отображаются корректировки резервов.

Нововведения затронули также методологию учета процентного дохода.

Под влиянием указанных решений ЦБ прибыльность российских кредитных организаций росла даже вопреки давлению, которое оказывает на рентабельность банков снижение уровня процентной маржи. К концу III квартала 2019 г. рентабельность активов ROA2 достигла 1,9%, а рентабельность капитала ROE3 – 17,7%. Годом ранее данные показатели составляли 1,4 и 12,4% соответственно. Вероятно, в ближайшее время в практику банковских аналитиков будет включен расчет рентабельности, очищенный от корректировок резервов по IFRS (МСФО) 9. Отметим, что в последнее время этот показатель демонстрирует стагнацию банковской рентабельности (13,1% на 1 июля 2019 г. против 13,8% – на 1 июля 2018 г.).

Структура финансового результата банковского сектора в январе-сентябре 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года претерпела некоторые изменения.

Абсолютный и относительный объем чистого процентного дохода примерно соответствует уровням прошлых лет, при этом влияние валютной переоценки практически равно нулю. Отсутствие прироста процентного и валютного дохода побуждает банки искать дополнительные источники прибыли. Так, в рассматриваемом периоде была отмечена по-ложительная динамика по операционным непроцентным доходам: чистому комиссионному доходу (прирост на 63 млрд руб. за 1-е полугодие 2019 г., или на 12% относительно соответствующего периода 2018 г.); чистому доходу по операциям с ценными бумагами (прирост на 88 млрд руб., или в 2,8 раза); и чистому доходу по прочим операциям (двукратный, на 20 млрд руб., прирост против аналогичного периода прошлого года).

В то же время банки продолжают осваивать технологии оптимизации бизнес-процессов, такие как Lean и Kaizen. И при этом более тщательно планируют расходы, связанные с обеспечением деятельности кредитной организации, в том числе на содержание персонала, по операциям с основными средствами и нематериальными активами, организационные и управленческие расходы. Операционная эффективность деятельности российских кредитных организаций в среднем по сектору выросла: значение показателя cost-to-income ratio (CIR), отражающего отношение административно-управленческих расходов к операционному доходу, за II квартал 2019 г. снизилось до 41%, что свидетельствует о повышении эффективности управления вышеуказанными расходами (в большинстве стран ЕС данный показатель не ниже 50%).

Следует также отметить, что по итогам III квартала 2019 г. зафиксировано превышение

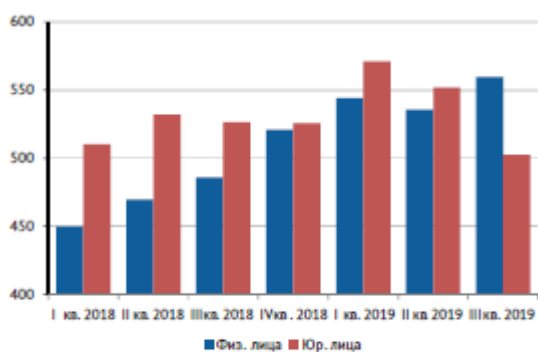


Рис. 1. Процентные доходы по кредитам, млрд руб.

Источник: Банк России

процентных доходов от кредитования физических лиц над процентными доходами от корпоративных клиентов (рис. 1). Это вызвано ростом потребительского и ипотечного кредитования, ставки по которым, согласно публикуемым статистическим материалам ЦБ РФ, превышают ставки кредитования юридических лиц: так, в августе процентная ставка по кредиту для населения сроком от 90 до 180 дней составляла 19,24%, а на аналогичный срок для юридических лиц – 9,87%.

Кроме того, на финансовый результат банковского сектора оказывают влияние изменения в структуре банковских активов и пассивов.

При резком росте прибыли (на 36%) основные показатели банковской деятельности выросли незначительно и в целом соответствуют динамике предыдущего года.

Активы кредитных организаций за 9 месяцев 2019 г. выросли на 3,2% (за соответствующий период прошлого года рост составил 4,1%), собственные средства банков – на 3,5% (соответственно - на 0,5%).

Несмотря на снижение процентных ставок по вкладам и депозитам, банкам удалось нарастить объем вкладов физических лиц за 3 квартала 2019 г. на 5%, что превышает показатель аналогичного периода прошлого года (1,7%). При этом рост частично обусловлен капитализацией начисленных банками процентов по вкладам. Общий рост объема вкладов в целом способствует замедлению роста чистого процентного дохода из-за относительно высокой стоимости этого вида банковских обязательств.

Несколько иначе выглядит ситуация с привлеченными средствами организаций. Совокупный объем депозитов и средств на счетах за 9 месяцев 2019 г. уменьшился на 0,8% (в прошлом году за аналогичный период изменений не произошло).

Что касается активных операций, то за 9 месяцев 2019 г. прирост корпоративного кредитования составил 3,6% против 5,5% за аналогичный период прошлого года.

Темпы прироста розничного кредитования в текущем году также несколько замедлились: с 16,7% за 9 месяцев 2018 г. до 14,9% за аналогичный период 2019 г.

За январь-сентябрь 2019 г. просроченная задолженность по кредитам нефинансовым организациям выросла на 31,1%, однако это обусловлено техническим фактором – включением в этот показатель с 2019 г. просроченной дебиторской задолженности и просроченных приобретенных прав требования (операции по приобретению и переуступке задолженности).

По кредитам физическим лицам прирост просроченной задолженности составил 5,4% от общего объема предоставленных кредитов, т.е. несколько снизился с начала года за счет роста кредитного портфеля.

Оценки представителей банковского сообщества в отношении состояния рынка потребительского кредитования в России заметно расходятся. Одни из них видят серьезные риски в интенсивном росте потребительского кредитования, другие говорят об отсутствии глобальной перекредитованности российских заемщиков. При этом последние полагают, что не существует каких-либо предпосылок для возникновения в ближайшей перспективе кредитного «пузыря».

Следует обратить внимание на то, что соотношение объема потребительских кредитов и объема вкладов по итогам 3-х кварталов 2019 г. составило 60% по сравнению с 80–90% в странах Евросоюза, что свидетельствует о сохраняющемся потенциале роста кредитования физических лиц.

Кроме того, одним из факторов, который в скором времени должен повлиять на политику банков, стало введение Банком России с 1 октября 2019 г. в регулирование показателя долговой нагрузки (ПДН), подразумевающего установление надбавок к коэффициентам риска в зависимости от состояния кредитного портфеля.

В перспективе структура активов и пассивов банковского сектора, а также динамика прибыли будут определяться следующими факторами:

денежно-кредитной политикой ЦБ, процессами финансового оздоровления крупных кредитных организаций, а также частичной переориентацией банков на другие сегменты финансового рынка, в первую очередь, на рынок ценных бумаг. Устойчивый рост банковского сектора является необходимым условием обеспечения экономического роста и социальной стабильности в стране. Согласно прогнозу Минэкономразвития («Денежно-кредитные показатели

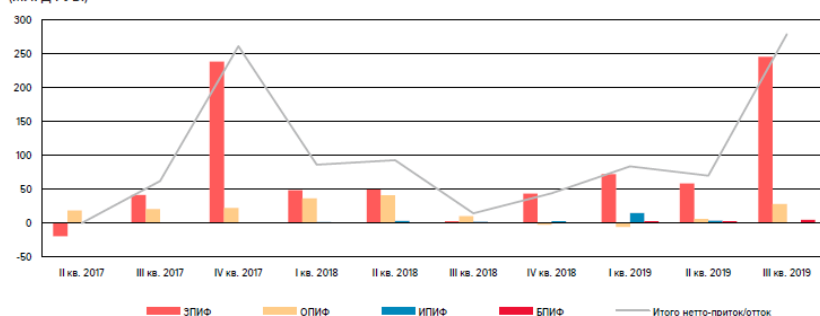
на 2019–2024 гг.»), среднегодовой прирост кредитов и депозитов населению и нефинансовым организациям до 2024 г. будет составлять примерно 10% при одновременном приросте свободной ликвидности банков. С учетом этого фактора можно ожидать стабилизацию финансового результата банковского сектора: чистый процентный доход незначительно вырастет, показатели рентабельности стабилизируются.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

1В III квартале 2019 г. нетто-приток средств в паевые инвестиционные фонды (ПИФ) в четыре раза превысил результат предыдущего квартала и был максимальным за последние пять с половиной лет. Резкий рост инвестиций в ПИФы в основном обеспечен закрытыми фондами. С точки зрения числа пайщиков основной рост произошел в открытых паевых инвестиционных фондах (ОПИФ), которые ориентированы на работу с физическими лицами, и биржевых паевых инвестиционных фондах (БПИФ). В III квартале 2019 г. доходность всех типов фондов, кроме БПИФов, снизилась относительно предыдущего квартала, но по-прежнему превышает темп роста потребительских цен. Вероятное снижение ставок по депозитам будет поддерживать рост инвестиций в ПИФы как за счет прихода новых пайщиков, так и за счет увеличения вложений текущих клиентов в консервативные и более рискованные стратегии.

ЧИСТАЯ ВЫДАЧА/ПОГАШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ
(МЛРД РУБ.)

Рис. 1



Источник: Банк России.

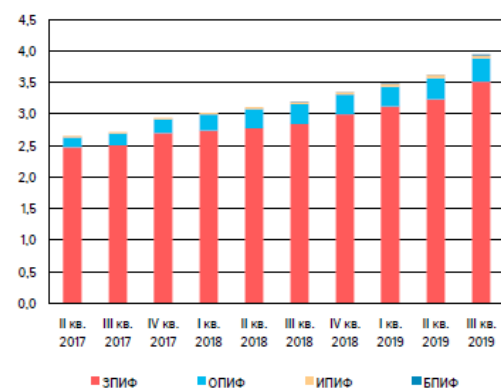
Чистый приток средств в ОПИФы растет второй квартал подряд. В III квартале 2019 г. он был в пять раз выше, чем в предыдущем квартале. Доходность² ОПИФов сократилась в два раза вслед за замедлением динамики инструментов фондового рынка, которые составляют основную долю их активов.

При этом доходности пяти крупнейших ОПИФов, на которые приходится почти треть стоимости чистых активов (СЧА) и четверть пайщиков открытых фондов, опережали среднее значение. На длительном горизонте результаты инвестирования ПИФов более стабильны. По мере накопления у владельцев паев ПИФов опыта прохождения краткосрочных спадов доходностей их влияние на отток средств, вероятно, будет ослабевать.

Клиенты ОПИФов в основном выбирают консервативные стратегии, доходность которых менее

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПО ТИПАМ ПИФОВ
(ТРЛН РУБ.)

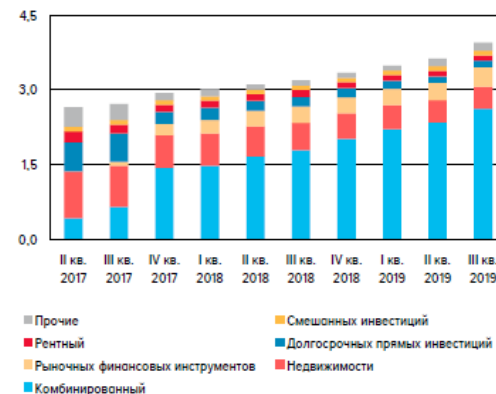
Рис. 2



Источник: Банк России.

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ПО КАТЕГОРИЯМ
ПИФОВ (ТРЛН РУБ.)

Рис. 3

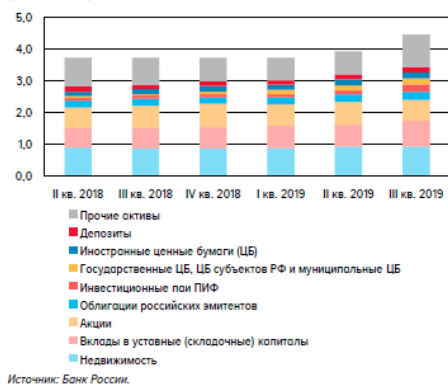


Источник: Банк России.

которых менее волатильна. Более половины СЧА ОПИФов пришлось на фонды, инвестирующие преимущественно в российские облигации. Однако за последние

два года аппетит пайщиков к риску вырос – доли фондов акций и смешанных инвестиций заметно увеличились за счет нетто-притока, а также опережающей доходности от инвестирования в акции. Источник: Годовой отчет Банка России

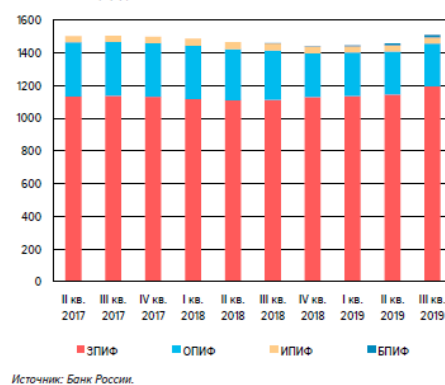
СТРУКТУРА АКТИВОВ ПИФОВ (ТРИЛН РУБ.)



Источник: Банк России.

Рис. 4

КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПИФОВ ПО ТИПАМ (ЕД.)



Источник: Банк России.

Увеличение вложений в ПИФы может продолжиться в том числе в связи с наблюдаемым снижением ставок по депозитам. По итогам III квартала 2019 г. объем депозитов и других привлеченных банками средств физических лиц увеличился лишь на 1% (-2 п. п. за квартал)⁷. Сокращение ставок по банковским вкладам, вероятно, продолжится вслед за снижением ключевой ставки на 0,5 п. п., до 6,5% с 28 октября 2019 года.

В III квартале 2019 г. число ЗПИФов¹ на рынке увеличилось на 50, до 1193 единиц. СЧА закрытых фондов по-прежнему составляет основную долю рыночной величины (89%). На конец III квартала 2019 г. СЧА закрытых фондов увеличилась на 8,6% к / к и почти на четверть по сравнению со значением на аналогичную дату предыдущего года.

Основной прирост за квартал обеспечили следующие факторы:

- значительный объем выдачи инвестиционных паев (+259,9 млрд руб.);
- доход по имуществу, составляющему ПИФ (+58,1 млрд руб.);
- прирост стоимости имущества в результате сделок с имуществом (+38,4 млрд руб.).

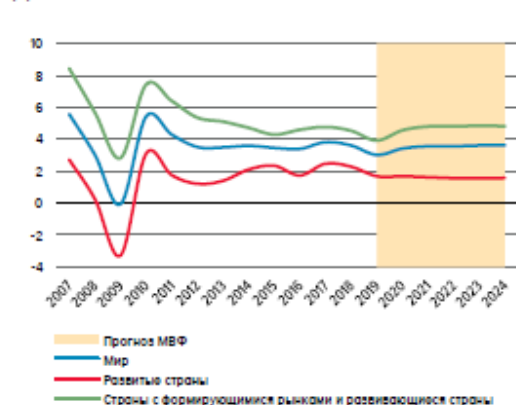
Стоимость активов в связи с изменением справедливой стоимости имущества снизилась на 30,3 млрд руб., выплата доходов по инвестиционным паям составила 20,9 млрд руб., уменьшение стоимости имущества в результате погашения инвестиционных паев – 15,1 млрд рублей. По итогам III квартала 2019 г. нетто-приток инвестиций в ЗПИФы более чем в четыре раза превысил результат предыдущего квартала и составил 244,8 млрд руб. – это максимальное значение за пять с половиной лет.

Источник: Годовой отчет Банка России

9.1.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

ДИНАМИКА ГЛОБАЛЬНОГО РОСТА ВВП (%)

Рис. 1.



Источник: МВФ.

Факторами, отрицательно влияющими на спрос на деятельность в инвестиционной сфере, являются:

- общая макроэкономическая ситуация в России, санкции, снижение потребительского спроса, снижение реальных заработных плат, низкая инвестиционная активность хозяйствующих субъектов.

В октябре 2019 г. сохранялись повышенные риски замедления роста мировой экономики.

МВФ понизил прогноз глобального роста на 2019 г. – до 3% с ожидавшихся в июле 3,2% (в 2018 г. – 3,6%), оценка роста на 2020 г. снижена с 3,5 до 3,4%. Прогноз на текущий год является

самым низким с 2009 года. При этом МВФ отметил, что мировая экономика находится в со-

стоянии синхронного замедления. Как ожидается, рост экономики в развитых странах замедлится в 2019 г. до 1,7 с 2,3% в 2018 г., в странах с формирующимися рынками и развивающихся странах – до 3,9 с 4,5% соответственно (рис. 1).

Показатели производственной активности в ведущих странах остаются слабыми (рис. 2). Индекс деловой активности в обрабатывающем секторе США (ISM Manufacturing) в октябре остался ниже 50 п. (вырос на 0,5 п., до 48,3 п., что ниже ожиданий на уровне 48,9 п.). В еврозоне PMI Markit в октябре вырос на 0,2 п., до 45,9 пункта.

Продолжилось усиление сигналов о замедлении экономического роста в Китае. В III квартале 2019 г. темп прироста ВВП Китая снизился до 6% в годовом выражении (ожидался рост на уровне 6,1%), что является минимальным значением с 1991 года.

В отчетном периоде цены на нефть марки Brent снизились на 0,9%, марки Urals – выросли на 1,5%. Негативное влияние на нефтяные цены оказывают возрастающие риски замедления глобального роста. Вместе с тем в октябре фактором поддержки нефтяных цен были ожидания заключения торгового соглашения между США и Китаем и возможное ужесточение условий соглашения об ограничении добычи нефти ОПЕК+. Отдельные страны – участники Мониторингового комитета ОПЕК+ сигнализировали о целесообразности ужесточения соглашения об ограничении добычи для балансировки нефтяного рынка в условиях замедления мирового экономического роста.

Основными угрозами и рисками для российской экономики в грядущем году станут **санкции, сокращение глобальной экономики и расширение торговых конфликтов.**

существующие трудности в торговых взаимоотношениях между США и Китаем приводят не только к торговым дисбалансам, но и к волатильности цен на сырье. Россия же является энергозависимой страной, а значит этот фактор оказывает существенное влияние на ее экономику. Отношения Китая и Штатов отражаются и на динамике курса доллара и юаня, что также отражается на российской валюте.

Факторами, положительно влияющими на спрос на деятельность в банковской сфере, являются:

- усилия государства по оживлению инвестиционной активности хозяйствующих субъектов,
- рост цен на углеводородное сырье.

9.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

9.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. В2 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Обоснование выбора доходного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты

В соответствии с п. В10 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;

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

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

Способы расчета приведенной стоимости

В12 В пунктах В13 - В30 описывается использование способов расчета приведенной стоимости для оценки справедливой стоимости. Эти пункты не предписывают использование одного конкретного способа расчета приведенной стоимости и не требуют ограничиться использованием только описываемых способов расчета приведенной стоимости при оценке справедливой стоимости. Способ расчета приведенной стоимости, используемый для оценки справедливой стоимости, будет зависеть от фактов и обстоятельств, специфичных для оцениваемого актива или обязательства (например, имеется ли наблюдаемая рыночная информация о ценах на сопоставимые активы или обязательства), и от наличия достаточного объема данных.

Компоненты оценки на основе приведенной стоимости

В14 Способы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных в пункте В13. Однако все нижеследующие общие принципы определяют применение любого способа расчета приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

(a) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.

(b) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.

(c) Чтобы избежать двойного включения факторов риска или же их невключения необходимо, чтобы ставки дисконтирования отражали те же допущения, что были использованы при расчете соответствующих денежных потоков.

(d) Допущения в отношении денежных потоков и ставок дисконтирования должны быть сообразны между собой. Например, номинальные денежные потоки, которые учитывают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, учитывающей влияние инфляции. Номинальная безрисковая процентная ставка учитывает влияние инфляции. Реальные же денежные потоки, которые исключают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей влияние инфляции. Аналогично суммы, отражающие денежные потоки после налогообложения, должны дисконтироваться с использованием посленалоговой ставки дисконтирования. Суммы, отражающие денежные потоки до налогообложения, должны дисконтироваться по ставке, соответствующей указанным денежным потокам.

(e) Ставки дисконтирования должны определяться с учетом базовых экономических факторов той валюты, в которой выражены соответствующие денежные потоки.

Риск и неопределенность

В15 Оценка справедливой стоимости с использованием расчета приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что рассматриваемые денежные потоки являются расчетными величинами, а не заведомо известными суммами. Во многих случаях неопределенными являются как сумма, так и сроки возникновения денежных потоков. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по займу, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

В16 Участники рынка обычно стремятся получить компенсацию (то есть премию за риск) за принятие неопределенности, присущей денежным потокам по активу или обязательству. Оценка справедливой стоимости должна учитывать премию за риск, отражающую сумму, которую участники рынка потребовали бы в качестве компенсации за неопределенность, присущую денежным потокам. Иначе эта оценка не будет правдиво представлять справедливую стоимость. В некоторых случаях определение соответствующей премии за риск может вызвать затруднения. Однако степень сложности сама по себе не является причиной, достаточной для исключения премии за риск.

В17 Способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Например:

(а) Способ корректировки ставки дисконтирования (см. пункты В18 - В22) предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки.

(б) Метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. пункт В25) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки.

(с) Метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. пункт В26) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка. Такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

В соответствии с п.В28 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, «возможно, что организация использует для расчета реализованные денежные потоки за какой-либо релевантный прошлый период, скорректированные с учетом возникших впоследствии изменений обстоятельств (например, изменений внешних факторов, включая экономические или рыночные условия, отраслевых тенденций и конкуренции, а также изменений внутренних факторов, оказывающих более прямое влияние на организацию), принимая во внимание допущения участников рынка».

Вывод о возможности применения доходного подхода:

Оценщик при прогнозировании доходов обычно опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы. Организация в 2012-2018 гг. и 9 мес.2019 года не получает выручку. Бизнес-план отсутствует. Поэтому применение Доходного подхода не целесообразно.

10.2.2. Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты

В соответствии с п. В5 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

В6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой

сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки»

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

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

В соответствии с п.10 ФСО № 8

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

10.1. Организацией-аналогом признается:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод компании-аналога;
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод отраслевых коэффициентов

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

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

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

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

Вывод о возможности применения сравнительного подхода:

Финансово-хозяйственная деятельность предприятия на дату оценки начата, но информация о деятельности не накоплена в объеме, достаточном для анализа и расчетов. Информация о сделках с пакетами акций или долями компаний указанного вида деятельности сопоставимого масштаба в открытых источниках не представлена. По этой причине Оцен-

щик принял решение об отказе от использования сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

Отечественный фондовый рынок имеет достаточно ограниченный объем и в полной мере не обеспечивает инвестиционные потребности российских компаний, поэтому отстает от крупнейших мировых рынков. Наш фондовый рынок в настоящее время находится на развивающейся стадии, и пока не достиг уровня 2014 года.

10.2.3. Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты

В соответствии с п. В8 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

По мнению оценщика, текущую стоимость замещения собственного капитала АО «Инвестиционный альянс», с учетом сделанных допущений, возможно определить как рыночную стоимость в рамках затратного подхода в соответствии с федеральными стандартами оценки. При этом, по мнению оценщика, возможно определить рыночную стоимость активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности по РБСУ, поскольку целью данной оценки не является оценка каждого актива и обязательства АО «Инвестиционный альянс» в целях составления отчетности по Международным стандартам финансовой отчетности

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

В соответствии с ст. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с п.11 ФСО № 8

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

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

11.2. 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.

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

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

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан

на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

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

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

Вывод о возможности применения с затратного подхода:

Затратный подход – метод накопления активов, возможно применить, т.к. объектом оценки является предприятие, обладающее активами, которые имеют денежную оценку. Баланс предприятия за 12 мес. 2018 года, 1-3 кв.2019 г., а также ОСВ за январь-ноябрь 2019 г. получены Оценщиком от Заказчика.

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

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

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

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

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

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

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169895/#p31

© КонсультантПлюс, 1992-2014

Рыночная стоимость активов и обязательств компании в рамках затратного подхода определяется путем корректировки стоимости соответствующих статей бухгалтерского баланса. Корректировка необходима, поскольку балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости.

Статьи баланса, составляющие менее 2% стоимости имущества, корректировке обычно не подлежат.

В нижеследующей таблице бухгалтерская информация представлена в виде бухгалтерского баланса на 31.12.2018, 30.09.2019 г. и на 30.11.2019 г.

Таблица 9. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.09.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.11.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1150	26	4	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	350 000	350 000	200 000
Отложенные налоговые активы	1180	76	37	40
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
<i>Итого по разделу I</i>	1100	350 076	350 037	200 040
II. Оборотные активы				
Запасы	1230	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	2 542	9 994	36 907
Финансовые вложения	1240	627 864	657 450	1 802 550
Денежные средства	1250	276	517	1 708
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<i>Итого по разделу II</i>	1200	630 682	667 961	1 841 165
БАЛАНС	1600	980 758	1 017 998	2 041 205
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	875 000	875 000	875 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0
Резервный капитал	1360	5 023	8 097	8 097
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	96 909	131 252	142 561
<i>Итого по разделу III</i>	1300	976 932	1 014 349	1 025 658
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
<i>Итого по разделу IV</i>	1400	0	0	0
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	0	0	1 012 482,00
Кредиторская задолженность	1520	3 447	3 463	2 867
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	379	186	198
Прочие обязательства	1550	0	0	0
<i>Итого по разделу V</i>	1500	3 826	3 649	1 015 547
БАЛАНС		980 758	1 017 998	2 041 205

10.2.3.1 Оценка статьи «Основные средства»

По данным, предоставленным заказчиком, в составе основных средств, согласно Бухгалтерскому учету, --

ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 U_w /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2XHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт, начало эксплуатации – 2016 год.

Аналог: **Intel Core i7 – 4790 (4770) + 4-8гб DDR3 + 1000гб HDD – 16,500**

Источник информации:

https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnye_pk_na_intel_core_i3-4130_i5-4570_i7-4770_576186554

Intel Core i3 – 4130 + 2-4гб DDR3 + 320гб HDD – 6,500

Intel Core i5 – 4570 (4460) + 4-8гб DDR3 + 500гб HDD – 10,500

Intel Core i7 – 4790 (4770) + 4-8гб DDR3 + 1000гб HDD – 16,500

Поскольку аналог – новое, не бывшее в употреблении имущество, необходимо начислить износ.

Согласно таблице 4.1 «Справочные данные о сроках службы некоторых групп машин и оборудования», стр. 118, учебника «Оценка машин и оборудования» под ред. М.А. Федотовой, Москва, «Альфа-М», «ИНФРА-М», 2011, средний срок службы компьютеров – 5 лет (3-7). Физический износ, определенный методом хронологического возраста – 70%

$16\,500 / 1,2 \times (1 - 0,7) = 4\,125$ руб. или округленно, **4 000 рублей.**

10.2.3.2. Оценка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений

Код строки баланса (1170).

К финансовым вложениям относятся:

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

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;

вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные

ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов. В случае, если организации оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и организация не принимает решения о таком приобретении, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты коммерческой организации (в составе прочих расходов) или увеличение расходов некоммерческой организации того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения;
вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения считаются долгосрочными, если срок их погашения (обращения) превышает 12 месяцев.

Таким образом, по группе статей «Долгосрочные финансовые вложения» показываются наряду с долгосрочными инвестициями в дочерние и зависимые общества долгосрочные инвестиции организации в уставные капиталы других организаций, в государственные ценные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций, а также представленные другим организациям займы.

Для приведения величины полученных займов с учетом процентов к получению в текущую стоимость данные величины дисконтируются на срок с даты погашения до даты оценки по средневзвешенным процентным ставкам по предоставленным кредитам кредитными организациями нефинансовым организациям.

Код строки (1240).

К финансовым вложениям относятся:

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

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;

вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода; драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения считаются краткосрочными, если срок их погашения (обращения) менее 12 месяцев.

По строке 1240 отражается:

[Сальдо дебетовое по счету 58 «Финансовые вложения», в части финансовых вложений со сроком погашения (обращения) менее 12 месяцев]

плюс

[Сальдо дебетовое по счету 55 «Специальные счета в банках», в части сумм на депозитных счетах, относящихся к краткосрочным вложениям]

минус

[Сальдо кредитовое по счету 59 «Резерв под обесценение финансовых вложений», в части сумм, относящихся к краткосрочным вложениям]

Таким образом, по группе статей «Краткосрочные финансовые вложения» могут быть показаны займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев, финансовые векселя и финансовые вложения, согласно договорам по переуступке.

В составе вложений:

Всего, тыс. руб.	2 002 550
Паи	200 000
Займы	1 643 350
Депозитный счет	159 200

Оценка пая.

В составе активов оцениваемой компании – 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «Кампари Магистраль».

Местонахождение Общества 123100, г. Москва, пр.Шмитовский, д.3, стр.3, пом.7
ОГРН: 1167746281735, дата присвоения 21.03.2016 г.

В соответствии с Уставом, основной вид деятельности ООО «Кампари Магистраль»:
68.31. Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной осно-

Дополнительные виды деятельности:

42.21.Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;

42.22.2.Строительство местных линий электропередачи и связи;

42.99.Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;

43.11.Разборка и снос зданий;

- 45.1. Торговля автотранспортными средствами;
 45.20. Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств;
 46.31. Торговля оптовая фруктами и овощами;
 52.10. Деятельность по складированию и хранению;
 68.10. Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Информация Отчета о финансовых результатах:

Наименование показателя	2016	2017	9 мес.2018	2018	9 мес.2019
Выручка, тыс.руб.	-	-	-	-	-
Проценты к получению, тыс.руб.	1 995	6 530	2 820	3 847	3 222
Чистая прибыль, тыс.руб.	1 350	4 722	1 893	793	1 741

Поскольку организация не получает выручку, и срок деятельности организации менее 3-х лет, оценка собственного капитала ООО «Кампари Магистраль» сделана по информации бухгалтерского баланса на 30 сентября 2019 г.

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

Таблица 10. Расчет стоимости СК ООО «Кампари Магистраль»

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2018, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 30.09.2019, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
АКТИВ					
I. Внеоборотные активы					
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0	0
Основные средства	1130	118 547	131 477	131 481	118 333
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0	0	0
Финансовые вложения	1150	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1160	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0	0
Итого по разделу I	1100	118 547	131 477	131 481	118 333
II. Оборотные активы					
Запасы	1230	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 786	11 124	8	0
Дебиторская задолженность	1230	4 549	410	11 942	1 429
Финансовые вложения	1240	73 000	62 000	60 000	60 824
Денежные средства	1250	1 472	1 889	5 240	5 240
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0
Итого по разделу II	1200	87 807	75 423	77 190	67 493
БАЛАНС	1600	206 354	206 900	208 671	185 826
ПАССИВ					
III. Капитал и резервы					
Уставный капитал	1310	1 000	1000	1 000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199010	199 010	199 010	

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2018, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 30.09.2019, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
Резервный капитал	1360	0	0	0	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 072	6 865	8 606	
Итого по разделу III	1300	206 082	206 875	208 616	
IV. Долгосрочные обязательства					
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0	0	0
V. Краткосрочные обязательства					
Заемные средства	1510	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	245	1	31	31
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0	0
Прочие обязательства	1550	26	24	24	24
Итого по разделу V	1500	271	25	55	55
БАЛАНС		206 353	206 900	208 671	
Итого обязательства		271	25	55	55
Итого стоимость 100% СК, тыс.руб.					185 771
Доля в СК					99%
Скидка на недостаточность контроля, %					5%
Скидка на недостаточную ликвидность, %					0,00%
Стоимость доли с учетом скидок, тыс.руб.					174 718

Корректировка суммы по строке «Финансовые вложения» сделана на основе информации о ставках депозитов для нефинансовых организаций (5,76%), на срок до 30 дней, включая «до востребования».

Таблица 4.2.3

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2019 год																			
январь	4,62	4,80	4,99	5,18	6,72	5,90	6,02	6,10	6,94	6,09	6,91	6,47	7,23	7,66	7,43	6,52	6,62	7,14	6,62
февраль	4,32	4,57	4,77	5,38	6,61	6,43	6,15	6,24	7,05	5,90	7,02	6,45	7,22	7,58	7,88	6,50	6,29	7,74	6,34
март	4,59	4,73	4,88	5,24	6,40	6,43	6,03	6,12	7,09	5,91	7,07	6,41	7,03	7,53	7,68	6,46	6,42	7,09	6,48
апрель	4,50	4,64	4,75	5,37	6,03	6,19	5,72	5,82	6,92	6,68	6,92	6,43	6,87	7,34	7,46	6,46	6,74	7,21	6,77
май	3,81	4,41	4,82	5,22	5,81	6,05	5,63	5,73	6,85	6,81	6,85	6,43	6,98	7,24	7,42	6,47	6,44	6,71	6,44
июнь	3,92	4,45	4,75	5,35	5,78	6,02	5,72	5,79	6,76	6,41	6,75	6,34	6,87	7,09	7,17	6,37	7,01	6,50	6,88
июль	4,03	4,35	4,61	4,89	5,50	5,71	5,33	5,41	6,69	6,57	6,69	6,11	6,62	6,82	7,00	6,14	6,42	5,49	6,35
август	3,86	4,28	4,68	4,66	5,33	5,64	5,18	5,27	6,51	6,16	6,49	5,92	6,49	6,73	6,83	5,96	6,21	7,17	6,21
сентябрь	3,75	4,07	4,29	4,58	5,18	5,49	5,03	5,11	6,28	6,25	6,28	5,76	6,31	6,45	6,65	5,80	7,09	8,21	7,09

Рис. информация о ставках с сайта cbr.ru

СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ, № 11 за 2019 год, стр.116.

Сумма займа, тыс. руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные в период с 01.10.19 по дату оценки, тыс.руб.
62 000	5,76%*	01.10.2019	26.12.2019	87	824

Сумма займа, тыс. руб.	Проценты, накопленные в период с 01.10.19 по дату оценки, тыс.руб.	Проценты, накопленные в период до 01.10.2019, тыс.руб.	Итого текущая стоимость депозита, тыс.руб.
60 000	824	не известно	60 824

Проценты, накопленные до 01.10.2019 г., представлены в составе дебиторской задолженности, и будут учтены без корректировки.

Корректировка дебиторской задолженности ООО «Кампари Магистраль».

В бухгалтерском учете представлена дебиторская задолженность в размере 11 942 тыс.руб., из них 11 149 тыс.руб. – расчеты по налогам и сборам (код строки 12303).

Преимущественно, налоги – НДС при строительстве ОС. (11 066 тыс.руб. на 31.12.2018 г.)

Выручка отсутствует, в последние 6 месяцев заметна стагнация хозяйственно-финансовой деятельности ООО «Кампари Магистраль».

Сопоставляя сумму НДС, период возникновения НДС, отсутствие выручки и чистую прибыль, возможно предположить, что вероятность зачета НДС составит не более 5%.

Таким образом, дебиторская задолженность на дату оценки рассчитывается следующим образом:

Таблица 11. Корректировка дебиторской задолженности

Наименование показателя	Значение, тыс.руб.	Корректировка	Стоимость, принятая к расчету, тыс.руб.
Расчеты по НДС	11 066	0,0500	553
Прочая ДЗ	876	1	876
Итого	11 942		1 429

Корректировка основных средств.

В составе основных средств учтена стоимость подготовки к строительству. Поскольку состав статьи не известен, но заметна стагнация производственной деятельности ООО «Кампари Магистраль», сделана корректировка в размере 10%.

Применяется скидка на недостаточную ликвидность в размере 5%, поскольку в Обществе с ограниченной ответственностью, в отличие от акционерного общества, есть вопросы, которые решаются голосованием 100% участников.

Оценка займов АО «Регент».

Таблица 12. Информация о займах

Заемщик	Договор	Основная сумма долга, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Накопленные проценты, руб.	Процентная ставка	Порядок выплаты %
ООО "Управление отходами-Волгоград"	Договор займа № Р-01/220419 от 22.04.2019 г.	130 000 000	24.04.2019	22.12.2019	8 619 178,10	11%	одновременно с возвратом основного долга

Заемщик	Договор	Основная сумма долга, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Накопленные проценты, руб.	Процентная ставка	Порядок выплаты %
АО "Управление отходами"	Договор займа № Р-03/280819 от 28.08.2019	1 513 350 000	29.08.2019	10.10.2020	28 112 247,95	11%	одновременно с возвратом основного долга

Акционерное общество «Управление отходами» – ведущий концессионер в России в сфере создания и эксплуатации систем по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Общество возглавляет крупнейшую в России группу концессионных компаний в сфере обращения с ТКО, которая создает экотехнопарки – современные комплексные системы по обработке, утилизации и размещению ТКО. В настоящее время группа реализует 10 концессионных проектов в 8 регионах Российской Федерации (в Саратовской, Волгоградской, Нижегородской, Мурманской, Архангельской, Челябинской областях, Республике Чувашия и Ханты-Мансийском автономном округе – Югре) на сумму около 10 млрд. руб. с потенциалом привлечения инвестиций в новые проекты с охватом до 20 регионов РФ на сумму до 80 млрд руб.

По результатам конкурсного отбора регионального оператора по обращению с ТКО на территории Волгоградской области 6 августа 2018 года между ООО «Управление отходами-Волгоград» и Комитетом ЖКХ и ТЭК Волгоградской области заключено Соглашение об организации деятельности по обращению с ТКО на территории Волгоградской области.

Дата предоставления информации о накопленных процентах – 30 ноября 2019 г. Проценты, накопленные до 30.11.2019 г., учтены в составе дебиторской задолженности.

Таблица 13. Расчет процентов с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Срок действия договора	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.12. 2019 по дату окончания договора, руб.
130 000 000	22.12.2019	11%	01.12.2019	22.12.2019	21	822 740
383 350 000	10.10.2020	11%	01.12.2019	10.10.2020	314	143 208 518

Таблица 14. Расчет текущей стоимости займа

Сумма займа, руб.	Проценты, накопленные с 01.12. 2019 по дату окончания договора, руб.	Проценты, накопленные до 30.11.2019 г., из состава дебиторской задолженности	Сумма займа + проценты, на дату окончания договора руб.
130 000 000	822 740	8 619 178,10	139 441 918
383 350 000	143 208 518	28 112 247,95	1 684 670 766

Сумма займа + проценты на дату окончания договора, руб.	Дата оценки	Дата окончания договора	Период дисконтирования, дней	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость займа, руб.
139 441 918	26.12. 2019	22.12.2019	30*	0,08	18,83%	0,9863	137 531 564
1 684 670 766	26.12. 2019	10.10.2020	289	0,79	20,52%	0,8629	1 453 702 404
Итого							1 591 233 968

Расчет ставки дисконтирования представлен ниже по тексту.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*																			
(по 30 крупнейшим банкам)																			
	Физических лиц, со сроком привлечения												Нефинансовых организаций, со сроком привлечения					% годовых	
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет		свыше 3 лет
Декабрь 2018	6,08	5,44	4,63	5,10	5,79	5,69	5,60	5,56	6,91	6,48	6,90	6,52	7,24	7,78	7,98	6,58	7,57	6,93	7,55
Январь 2019	5,53	5,20	4,96	5,13	6,73	5,82	6,05	6,07	6,97	6,54	6,96	6,49	7,26	7,72	7,49	6,55	7,24	7,72	7,24
Февраль 2019	4,96	4,82	4,73	5,34	6,61	6,40	6,17	6,22	7,11	6,68	7,10	6,45	7,24	7,60	7,93	6,51	7,17	6,31	7,14
Март 2019	5,36	5,08	4,84	5,19	6,38	6,37	6,04	6,07	7,15	6,91	7,14	6,39	7,04	7,58	7,71	6,44	7,62	7,24	7,54
Апрель 2019	5,54	5,00	4,71	5,31	5,96	6,01	5,68	5,69	6,94	6,72	6,94	6,38	6,86	7,36	7,47	6,42	7,46	7,23	7,43
Май 2019	5,01	4,85	4,78	5,19	5,73	5,92	5,61	5,63	6,86	7,32	6,87	6,35	6,95	7,25	7,45	6,40	7,23	6,85	7,22
Июнь 2019	5,03	4,80	4,71	5,32	5,70	5,94	5,70	5,72	6,76	7,27	6,77	6,36	6,86	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30
Июль 2019	4,88	4,69	4,57	4,84	5,44	5,54	5,28	5,30	6,64	7,24	6,65	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,86
Август 2019	4,69	4,66	4,63	4,61	5,28	5,47	5,13	5,16	6,45	6,79	6,46	5,93	6,49	6,73	6,85	5,97	6,98	7,55	6,98
Сентябрь 2019	4,32	4,27	4,24	4,53	5,13	5,37	4,99	5,03	6,24	6,62	6,25	5,74	6,30	6,45	6,66	5,78	7,18	8,30	7,18
Октябрь 2019	4,08	4,12	4,16	4,17	4,97	5,33	4,85	4,91	6,08	6,84	6,09	5,67	5,98	6,06	6,43	5,69	6,85	6,02	6,80

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.

Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.

**В том числе вклады, по которым условия договора допускают совершение расходных операций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Рис. Источник информации для определения ставки дисконтирования

е ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*

(по 30 крупнейшим банкам)

% годовых

	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Декабрь 2018	6,52	7,24	7,78	7,98	6,58	7,57	6,93	7,55
Январь 2019	6,49	7,26	7,72	7,49	6,55	7,24	7,72	7,24
Февраль 2019	6,45	7,24	7,60	7,93	6,51	7,17	6,31	7,14
Март 2019	6,39	7,04	7,58	7,71	6,44	7,62	7,24	7,54
Апрель 2019	6,38	6,86	7,36	7,47	6,42	7,46	7,23	7,43
Май 2019	6,35	6,95	7,25	7,45	6,40	7,23	6,85	7,22
Июнь 2019	6,36	6,86	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30
Июль 2019	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,86
Август 2019	5,93	6,49	6,73	6,85	5,97	6,98	7,55	6,98
Сентябрь 2019	5,74	6,30	6,45	6,66	5,78	7,18	8,30	7,18
Октябрь 2019	5,67	5,98	6,06	6,43	5,69	6,85	6,02	6,80

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*

(по 30 крупнейшим банкам)

	Физических лиц, со сроком привлечения										
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Декабрь 2018	6,08	5,44	4,63	5,10	5,79	5,69	5,60	5,56	6,91	6,48	6,90
Январь 2019	5,53	5,20	4,96	5,13	6,73	5,82	6,05	6,07	6,97	6,54	6,96
Февраль 2019	4,96	4,82	4,73	5,34	6,61	6,40	6,17	6,22	7,11	6,68	7,10
Март 2019	5,36	5,08	4,84	5,19	6,38	6,37	6,04	6,07	7,15	6,91	7,14
Апрель 2019	5,54	5,00	4,71	5,31	5,96	6,01	5,68	5,69	6,94	6,72	6,94
Май 2019	5,01	4,85	4,78	5,19	5,73	5,92	5,61	5,63	6,86	7,32	6,87
Июнь 2019	5,03	4,80	4,71	5,32	5,70	5,94	5,70	5,72	6,76	7,27	6,77
Июль 2019	4,88	4,69	4,57	4,84	5,44	5,54	5,28	5,30	6,64	7,24	6,65
Август 2019	4,69	4,66	4,63	4,61	5,28	5,47	5,13	5,16	6,45	6,79	6,46
Сентябрь 2019	4,32	4,27	4,24	4,53	5,13	5,37	4,99	5,03	6,24	6,62	6,25
Октябрь 2019	4,08	4,12	4,16	4,17	4,97	5,33	4,85	4,91	6,08	6,84	6,09

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.

Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.

**В том числе вклады, по которым условия договора допускают совершение расходных операций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячу рублей.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*

Месяц, год	Срок привлечения	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 1 года
октябрь 2019	для нефинансовых организаций	4,08	4,17	4,97	5,33	4,85	6,08	6,09
Месяц, год	Срок привлечения	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 1 года
октябрь 2019	для физлиц	5,67	5,98	6,06	6,43	5,69	6,85	6,80
	Соотношение ставок для физлиц и нефинансовых организаций	1,39	1,43	1,22	1,21	1,17	1,13	1,12

С другой стороны, на сайте ЦБ РФ есть следующая информация:

**Базовый уровень доходности вкладов
(в декабре 2019 года)**

По договорам с физическими лицами в российских рублях (в процентах)				
на срок до востребования и по договорам банковского счёта	на срок до 90 дней	на срок от 91 до 180 дней	на срок от 181 дня до 1 года	на срок свыше 1 года
1	2	3	4	5
6,012	6,204	6,531	7,282	7,649

http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/25257/budv_2019-12.pdf

Таким образом, воспользовавшись информацией о ставках для физлиц на декабрь 2019 г., и соотношением ставок для физических и юридических лиц, возможно рассчитать ставку для нефинансовых организаций и принять ее в качестве базовой ставки.

Месяц, год	Срок привлечения	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 1 года
декабрь 2019	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	6,012	6,204	6,531	7,282			7,649
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	4,33	4,34	5,35	6,02			6,83

При расчете ставки дисконтирования, по мнению оценщика, целесообразно скорректировать базовую ставку в связи с тем, что у банков и других участников рынка появился новый риск – процентный. Активы банков удлиняются, а пассивы остаются краткосрочными. 60% пассивов имеют срок до года. Не известно, какой будет ставка ЦБ через год-полтора.

По мнению представителей Минфина РФ, заимствования в долларах в 2020 г., скорее всего, осуществить не удастся, так как в таких транзакциях должны участвовать амери-

канские банки. Санкционные риски будут также и при заимствованиях в евро, но объем этих рисков специалистам пока не понятен.

Серьезный риск ЦБ РФ видит также в растущей доле кредитов, которые приходятся на крупнейших заемщиков. Расчет задолженность крупнейших российских компаний перед российскими банками. Концентрация рисков на крупных закрепитованных заемщиках может явиться риском для финансовой системы.

Источник информации: <https://www.finversia.ru/publication/rossiiskie-finansy-obzor-vazhneishikh-sobytiinoyabrya-2019-goda-67287>

Поправку на увеличившийся процентный риск возможно определить по следующим данным: http://www.cbr.ru/hd_base/repo_proc/



Центральный банк
Российской Федерации

Интернет-приемная

Ответы на вопросы



RU EN

Поиск

Базы данных

Минимальные ставки на аукционах репо в рублях

Значения по сделкам
открытый своп
фиксированной
е

Тендерность

абсорбированию
ликвидности

Операции репо
постоянного действия
в рублях

Итоги аукционов РЕПО
в рублях и валютный
своп по покупке
долларов США и евро
за рубли

Внебиржевой кассовый
оборот валютного
рынка Российской
Федерации

Требования Банка
России к кредитным
организациям
по обеспеченным
кредитам по срокам
до погашения

Ставка по ломбардным
кредитам постоянного
действия

Ставка по кредитам
овернайт

**Минимальные ставки
на аукционах репо
в рублях**

Значения кривой
бескупонной
доходности
государственных
облигаций (% годовых)

Обеспечение
по кредитам Банка
России

Ценные бумаги,
принимаемые
в обеспечение
по операциям РЕПО
не на организованных
торгах

Дата установления	Ставка, % годовых				
	на 1 день	на 7 дней	на 3 месяца	на 6 месяцев	на 12 месяцев
10.12.2014	11,00	11,00	—	—	—
01.11.2014	9,50	9,50	—	—	11,25
28.07.2014	8,00	8,00	—	—	9,75
28.04.2014	7,50	7,50	8,50	9,00	9,25
04.04.2014	7,00	7,00	8,00	8,50	8,75
03.03.2014	7,00	7,00	6,50	7,00	7,25
11.06.2013	5,50	5,50	6,50	7,00	7,25
16.05.2013	5,50	5,50	6,50	7,00	7,50
03.04.2013	5,50	5,50	6,75	7,25	7,75
14.09.2012	5,50	5,50	7,00	7,50	8,00
15.09.2011	5,25	5,25	6,75	7,25	7,75
03.05.2011	5,50	5,50	7,00	7,50	8,00
28.02.2011	5,25	5,25	6,75	7,25	7,75
01.06.2010	5,00	5,00	6,50	7,00	7,50
30.04.2010	5,25	5,25	6,75	7,25	7,75
29.03.2010	5,50	5,50	7,00	7,50	8,00
24.02.2010	5,75	5,75	7,25	7,75	8,25
28.12.2009	6,00	6,00	7,50	8,00	8,50
25.11.2009	6,25	6,25	7,75	8,25	8,75
30.10.2009	6,75	6,75	8,25	8,75	9,25
30.09.2009	7,25	7,25	8,75	9,25	9,75
15.09.2009	7,50	8,00	9,25	9,75	10,25
10.08.2009	7,75	8,25	9,50	10,00	10,50
13.07.2009	8,00	8,50	9,75	10,25	10,75
05.06.2009	8,50	9,00	10,25	10,75	11,25
14.05.2009	9,00	9,50	10,75	11,25	11,75
24.04.2009	9,50	10,00	11,00	—	—

Минимальное значение ставки – 7,25%

Максимальное значение ставки – 11,75%.

$11,75 - 7,25 = 4,5\%$. Это значение принимается в качестве базовой поправки на риск.

Таким образом, ставка дисконтирования для займов выданных будет определена следующим образом:

Да- та/период	Наименование показателя	"до востребо- вания"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
------------------	-------------------------	----------------------------	---------------------	----------------------	-------------------------	-----------------

Дата/период	Наименование показателя	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
декабрь 2019	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	4,33%	4,34%	5,35%	6,02%	6,83%
	Поправка на риск	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
	Ставка дисконтирования для займов выданных	8,83%	8,84%	9,85%	10,52%	11,33%

Поправку на дополнительный риск можно определить по данным таблицы книги «Бизнес-план: рекомендации по составлению. Нормативная база» (2002 г., Москва), стр.115. Указанные величины поправки на риск применительно к оценке бюджетной эффективности введены постановлением Правительства РФ от 22.11.1997 г. №1470 (данное постановление Правительства на дату оценки не отменено). В качестве поправки выбрано высокое значение для среднего риска (10%).

Величина риска	Пример цели проекта	P, процент
Низкий	вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень высокий	вложения в исследования и инновации	18-20

Оценка депозита АО «Регент».

На счете 55.03 размещена сумма 159 200 000 рублей.

Таблица 15. Рыночная информация о процентных ставках

Наименование банка	Ставка %	Тип вклада	Источник информации
ВТБ	0,01%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/vtb/deposit/dovostrebvaniya_fe4bf4fc/
МКБ	0,1%	Ставка вклада «до востребования» при досрочном расторжении	https://mkb.ru/personal/deposits/mega-online?utm_source=banki&utm_medium=cpc&utm_campaign=MKB_MegaOnline_8
Сбербанк России	0,01%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/sberbank-rossii/deposit/dovostrebvanija-sberbanka-rossii/
АК БАРС Банк	0,1%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/ak-bars/deposit/dovostrebvanija-klassicheskii/
Совкомбанк	0,01%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/sovcombank/deposit/dovostrebvanija/
Принято к расчету	0,01%		

Таблица 16. Расчет текущей стоимости депозитов

Наименование	Сумма, руб.	Проценты с 01.12 2019 по дату окончания накопления %, руб.	Проценты, накопленные до 01.12.2019 г, руб.	Сумма займа + проценты, руб.
Депозит	159 200 000	1 134	7 247	159 208 381

Результат переоценки вложений.**Таблица 17. Результат переоценки краткосрочных вложений**

Наименование показателей	По бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Результат переоценки, тыс.руб.
Депозит	159 200	159 208
Займ	1 513 350	1 453 702
Займ	130 000	137 532
Итого	1 802 550	1 750 442

Таким образом, текущая стоимость краткосрочных вложений на дату оценки – **1 750 442 тыс.рублей**, текущая стоимость долгосрочного вложения -- **174 718 тыс.рублей**.

10.2.3.3 Оценка дебиторской задолженности

Под дебиторской задолженностью понимаются права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг. В целом она разделяется на текущую дебиторскую задолженность и просроченную. В свою очередь из просроченной задолженности выделяется задолженность, по которой истек срок исковой давности. Оценка дебиторской задолженности должна исходить из определения дебиторской задолженности как части имущества должника (ст. 128 и 132 ГК РФ).

Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение стоимости задолженности, иными словами определение денежного эквивалента, который ожидается получить. Следует отметить, что этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной величины, учтенной по балансу (балансовая стоимость дебиторской задолженности).

По правилам бухучета, существовавшим ранее, дебиторская задолженность может подразделяться на группы:

- задолженность покупателей и заказчиков за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги;
- задолженности зависимых и дочерних обществ;
- суммы авансов, уплаченных другим организациям,
- задолженность учредителей;
- задолженности прочих дебиторов (финансовых и налоговых органов, работников, причинивших ущерб, подотчетных лиц и т.п.).

Таблица 18. Состав Дебиторской задолженности

Наименование	.Содержание статьи	Сумма, руб	Принято к расчету в составе ДЗ, руб.
69 счет	Расчеты по соц.страхованию	28 712,32	0,00
76.01	Расчеты по личному страхованию	119 223,90	0,0000
76.05	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20 883,33	20 883,3300
76.09	Проценты	36 738 672,63	0,00
	АО Управление отходами	28 112 247,95	0,0000
	МФ Банк СГБ	7 246,58	0,0000
	ООО Управление отходами	8 619 178,10	0,0000
Всего		36 907 492,18	20 883,33

Таким образом, к расчету принимается величина дебиторской задолженности в размере округленно 21 тыс.руб.

10.2.3.4. Оценка займов в составе обязательств

Таблица 19. Перечень займов полученных

Договор	Займодавец	Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата окончания договора займа
Договор займа № 1-2019-ИА от 08.10.2019 г.	АО "Инвестиционный альянс"	111 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 1-2019-НИ от 08.10.2019 г.	АО "Независимые инвестиции"	15 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № ПИ/08/10/2019 от 08.10.2019 г.	АО "Партнерские инвестиции"	194 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 08/10/2019 от 08.10.2019 г.	АО "Практика"	275 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 1-2019-СР от 08.10.2019 г.	АО "Системное развитие"	130 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа № 1-2019-СИР от 08.10.2019 г.	АО "Созидание и развитие"	170 000 000	10,90%	08.10.2020
Договор займа №8/н-2019 от 08.10.2019 г.	ООО "Нординвест"	102 000 000	10,90%	08.10.2020
Итого		997 000 000		
Проценты, накопленные по 30.11.2019 г.		15 482 180,820		
Всего, руб.		1 012 482 180,820		

Таблица 20. Расчет текущей стоимости займов

Договор	Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания договора займа	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.12.2019, руб.
Договор займа № 1-2019-ИА от 08.10.2019 г.	111 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	10 342 159
Договор займа № 1-2019-НИ от 08.10.2019 г.	15 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	1 397 589
Договор займа № ПИ/08/10/2019 от 08.10.2019 г.	194 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	18 075 485
Договор займа № 08/10/2019 от 08.10.2019 г.	275 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	25 622 466
Договор займа № 1-2019-СР от 08.10.2019 г.	130 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	12 112 438
Договор займа № 1-2019-СИР от 08.10.2019 г.	170 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	15 839 342
Договор займа №8/н-2019 от 08.10.2019 г.	102 000 000	10,90%	01.12.2019	08.10.2020	312	9 503 605
Итого	997 000 000					92 893 084

Договор	Сумма займа, руб.	Дата окончания договора займа	Проценты, накопленные с 01.12.2019, руб.	Проценты, накопленные до 30.11.2019, руб.	Итого сумма займа и процентов, руб.

Договор	Сумма займа, руб.	Дата окончания договора займа	Проценты, накопленные с 01.12.2019, руб.	Проценты, накопленные до 30.11.2019, руб.	Итого сумма займа и процентов, руб.
Договор займа № 1-2019-ИА от 08.10.2019 г.	111 000 000	08.10.2020	10 342 159	1 723 693,15	123 065 852
Договор займа № 1-2019-НИ от 08.10.2019 г.	15 000 000	08.10.2020	1 397 589	232 931,51	16 630 521
Договор займа № ПИ/08/10/2019 от 08.10.2019 г.	194 000 000	08.10.2020	18 075 485	3 012 580,82	215 088 066
Договор займа № 08/10/2019 от 08.10.2019 г.	275 000 000	08.10.2020	25 622 466	4 270 410,96	304 892 877
Договор займа № 1-2019-СР от 08.10.2019 г.	130 000 000	08.10.2020	12 112 438	2 018 739,72	144 131 178
Договор займа № 1-2019-СИР от 08.10.2019 г.	170 000 000	08.10.2020	15 839 342	2 639 890,41	188 479 232
Договор займа №8/н-2019 от 08.10.2019 г.	102 000 000	08.10.2020	9 503 605	1 583 934,25	113 087 539
Итого	997 000 000		92 893 084	15 482 180,820	1 105 375 264,820

В нижеследующей таблице представлены «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*».

	Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях* (по 30 крупнейшим банкам)													
	Всего							в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства						
	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свы
Февраль 2019	9,82	9,55	9,07	10,11	8,37	9,44	10,71	11,58	10,91	9,91	10,63	11,59	11,00	
Март 2019	9,76	9,22	9,03	10,08	9,47	9,78	11,23	11,50	10,89	9,22	10,24	11,44	9,79	
Апрель 2019	9,83	9,67	8,99	9,89	9,42	9,66	10,89	11,43	10,85	10,09	10,66	11,17	10,17	
Май 2019	9,66	9,47	8,99	9,86	9,68	9,80	8,58	11,43	10,87	10,02	10,42	11,41	10,28	
Июнь 2019	9,66	9,72	8,93	9,85	8,83	9,40	10,94	11,42	10,82	10,13	10,67	11,09	9,90	
Июль 2019	9,41	9,56	8,57	9,67	8,98	9,38	11,17	11,46	10,71	9,99	10,62	11,13	9,40	
Август 2019	9,52	9,22	8,37	9,18	8,70	8,90	10,26	11,30	10,67	9,64	10,36	10,67	10,12	
Сентябрь 2019	9,05	8,81	8,05	9,22	8,81	9,02	9,83	11,50	10,45	9,19	10,13	10,22	10,03	
Октябрь 2019	8,65	8,42	7,91	9,10	8,84	9,00	9,91	11,52	10,36	8,93	10,03	10,54	9,98	

Согласно разъяснению Банка России, https://cbr.ru/statistics/pdko/int_rat/meth_rates/
При расчете средневзвешенных процентных ставок по кредитам физическим лицам и нефинансовым организациям исключаются следующие кредитные операции:

- беспроцентные операции по размещению средств;
- операции по предоставлению средств аффилированным лицам (физическим и юридическим лицам, подлежащим отражению в форме отчетности 0409051 «Список аффилированных лиц»), а также иным лицам, деятельность которых контролирует кредитная организация или на деятельность которых оказывает значительное влияние кредитная организация, и (или) лицам, которые контролируют или оказывают значительное влияние на деятельность кредитной организации (в соответствии с критериями, установленными статьей 64.1 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»). При этом статус заемщика определяется на дату заключения кредитного договора (последнего дополнительного соглашения);
- кредиты, предоставленные по плавающей процентной ставке, изменяющейся в зависимости от внешних ценовых индикаторов (ключевой ставки Банка России, ставки LIBOR, фондовых индексов, индекса потребительских цен и других индикаторов).

Поэтому в качестве ставки дисконтирования взято округленное среднее значение ключевой ставки ЦБ РФ на дату оценки (6,25%) и ставки по кредитам в рублях до 1 года (7,91%) – 7%.

Таблица 21. Расчет текущей стоимости займов (продолжение)

Договор	Итого сумма займа и процентов, руб.	Дата окончания периода дисконтирования	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость, руб.
Договор займа № 1-2019-ИА от 08.10.2019 г.	123 065 852	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	116 666 428
Договор займа № 1-2019-НИ от 08.10.2019 г.	16 630 521	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	15 765 733
Договор займа № ПИ/08/10/2019 от 08.10.2019 г.	215 088 066	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	203 903 486
Договор займа № 08/10/2019 от 08.10.2019 г.	304 892 877	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	289 038 447
Договор займа № 1-2019-СР от 08.10.2019 г.	144 131 178	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	136 636 356
Договор займа № 1-2019-СИР от 08.10.2019 г.	188 479 232	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	178 678 312
Договор займа №8/н-2019 от 08.10.2019 г.	113 087 539	08.10.2020	0,79	7,00%	0,9480	107 206 987
Итого	1 105 375 264,820					1 047 895 749

10.2.3.5 Оценка кредиторской задолженности

Состав кредиторской задолженности:

2 829 632	Расчеты по налогам и сборам
37 047	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками
2 866 679	Всего

Задолженность по налогам и сборам не корректируется, задолженность перед поставщиками и подрядчиками не существенная. Поэтому кредиторская задолженность принимается к расчету в размере балансовой стоимости, **2 867 тыс.руб.**

10.2.3.6 Расчеты

Таблица 22. Расчет СК АО «Регент» по затратному подходу

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 30.11.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
АКТИВ			
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	0	4
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	200 000	174 718

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 30.11.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Отложенные налоговые активы	1180	40	40
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Итого по разделу I	1100	200 040	174 762
II. Оборотные активы			
Запасы	1230	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	36 907	21
Финансовые вложения	1240	1 802 550	1 750 442
Денежные средства	1250	1 708	1 708
Прочие оборотные активы	1260	0	0
Итого по разделу II	1200	1 841 165	1 752 171
БАЛАНС	1600	2 041 205	1 926 933
ПАССИВ			
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	1 012 482,00	1 047 896
Кредиторская задолженность	1520	2 867	2 867
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	198	198
Прочие обязательства	1550	0	0
Итого по разделу V	1500	1 015 547	1 050 961
Итого обязательства		1 015 547	1 050 961
Разность между активами и обязательствами		1 025 658	875 972

В предыдущем разделе были определены скидки на неконтрольный характер доли собственности и на недостаточную ликвидность доли собственности. С учетом скидок $875\,972\,000 \times (1 - 0\%) \times (1 - 5\%) = 832\,173\,400$ рублей.

Таблица 23. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом

Стоимость 100% пакета, руб.	875 972 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0
Скидка на недостаточную ликвидность, %	5,00%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	832 173 400
Количество акций в составе 100% пакета, штук	875 000
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	951,055
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	951,06
Количество оцениваемых акций, шт.	875 000
Стоимость оцениваемых акций, руб.	832 177 500

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Регент», определенная методом накопления активов в рамках Затратного подхода, с учетом скидок на недостаточность контроля 0% и низкую ликвидность 5%, составит округленно

832 177 500 рублей.

Стоимость 1 (Одной) обыкновенной акции Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»), определенная затратным подходом,
на дату оценки 26 декабря 2019 года

951,06 рубля
(Девятьсот пятьдесят один рубль 06 копеек).

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.

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

В процессе оценки часто требуется определение стоимости не всего предприятия, не всех 100% акций, а лишь конкретного пакета. Здесь необходимым становится определение влияния на стоимость пакета следующих факторов: какой – контрольный или неконтрольный (миноритарной) – является доля оцениваемого пакета; каково воздействие на эту стоимость степени ликвидности акций предприятия.

Следует учесть, что при использовании затратного и доходного подходов получается стоимость контрольного пакета акций, а при использовании метода компании-аналога получается стоимость одной акции.

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

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

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

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

Ликвидность – способность ценной бумаги либо доли в уставном капитале Общества быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать: размер оцениваемого пакета или доли в уставном капитале. Если продается 100%-й пакет акций, или 100%-я доля в уставном капитале, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;

относится ли оцениваемое общество по своей организационной структуре к публич-

ным обществам, либо является непубличным общества или обществом с ограниченной ответственностью;

имеют ли место неблагоприятные перспективы продажи акций или долей компании или ее самой;

есть ли ограничения на операции с акциями или долями.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

-- операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);

-- предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке.

Объектом оценки выступает 1 акция акционерного общества. При оценке активов учтены риски вложений в эти активы. Однако, сложность макроэкономической ситуации (в частности, введенные жесткие санкции США в отношении участников строительства газопровода «Северный поток-2», торговая война между США и КНР, замедление мировой экономики, стагнация экономики России и отсутствие положительных результатов в начале реализации национальных проектов) такова, что, по мнению оценщика, необходима дополнительная скидка на недостаточную ликвидность в размере 5%.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

В данном отчете при расчете стоимости пакета акций АО «Регент» был использован Затратный подход. Отказ от Сравнительного и Доходного подходов обоснован в соответствующей главе данного отчета.

При применении Затратного подхода использовался метод накопления активов. Данный метод обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет, по меньшей мере, ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

С точки зрения Затратного подхода оцениваемое общество обладает различными видами активов, рыночная стоимость которых была учтена при расчетах. При проведении переоценки активов были учтены специфические особенности характерные для каждого вида, которые влияют на их стоимость.

Поскольку использован один подход, при определении итоговой величины рыночной стоимости признан результат по этому подходу. В данном случае при оценке Общества результат по Затратному подходу учитывался с весом (1,0).

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

Таблица 24. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		
Затратный	951,06	1,0	951,06
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			951,06
Итого округлённо			951,06

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»), гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.,

на дату оценки 26 декабря 2019 года

951,06 рубля
(Девятьсот пятьдесят один рубль 06 копеек).

13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
6. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
8. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки:

26 декабря 2019 года.

ОЦЕНЩИК:



Ильинская Т.В.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ
АО "Регент"

Исходные данные	81
Структура баланса	82
Актив баланса	83
Пассив баланса	84
Агрегированный баланс	86
Анализ финансовых результатов деятельности АО "Регент"	86
Показатели рентабельности	88
Анализ финансовой устойчивости	89
Анализ ликвидности	91
Анализ деловой активности	93
Анализ вероятности банкротства	94
Z-счет Альтмана	94
Z-счет Таффлера	94
Z-счет Лиса	95
Величина чистых активов	96
Резюме	96

Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа АО "Регент" стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о прибылях и убытках (см. табл. №3);

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2016 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2019 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)					
Статья баланса	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1130	0,0	0,0	0,0	0,0
Доходные вложения в материальные ценности	1140	71,0	26,0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	885 500,0	865 920,0	350 000,0	350 000,0
Отложенные налоговые активы	1160	16,0	48,0	76,0	37,0
Прочие внеоборотные активы	1170	92,0	381,0	0,0	0,0
Итого по разделу I	1100	885 679,0	866 375,0	350 076,0	350 037,0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	0,0	0,0	0,0	0,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	28 468,0	28 837,0	2 542,0	9 994,0
Финансовые вложения	1240	900,0	84 300,0	627 864,0	657 450,0
Денежные средства	1250	1 806,0	114,0	276,0	517,0
Прочие оборотные активы	1260	28,0	6,0	0,0	0,0
Итого по разделу II	1200	31 202,0	113 277,0	630 682,0	667 961,0
БАЛАНС	1600	916 881,0	979 652,0	980 758,0	1 017 998,0

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ					
		31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	1310	525 000,0	875 000,0	875 000,0	875 000,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	0,0	1 898,0	5 023,0	8 097,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37 960,0	98 368,0	96 909,0	131 252,0
Итого по разделу III	1300	562 960,0	975 466,0	976 932,0	1 014 349,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	14,0	5,0	0,0	0,0
Резервы под условные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	14,0	5,0	0,0	0,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	353 827,0	3 939,0	3 447,0	3 463,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	80,0	242,0	379,0	186,0
Итого по разделу V	1500	353 907,0	4 181,0	3 826,0	3 649,0
БАЛАНС	1700	916 881,0	979 652,0	980 758,0	1 017 998,0

Отчет о прибылях и убытках

Таблица 3

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)					
Наименование показателя	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	0,0	0,0	0,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовая прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	0,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(2 495,0)	(5 517,0)	(6 253,0)	(3 749,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-2 495,0	-5 517,0	-6 253,0	-3 749,0
Прочие доходы и расходы					
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	50 218,0	83 717,0	83 119,0	50 546,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(271,0)	(68,0)	(33,0)	(26,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	47 452,0	78 132,0	76 833,0	46 771,0
Текущий налог на прибыль	2410	(9 494,0)	(15 668,0)	(15 399,0)	(9 316,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(14,0)	9,0	5,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	16,0	33,0	27,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0	-38,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	37 960,0	62 506,0	61 466,0	37 417,0

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, использующиеся в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т.д.

Источники формирования имущества находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура АО "Регент":

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

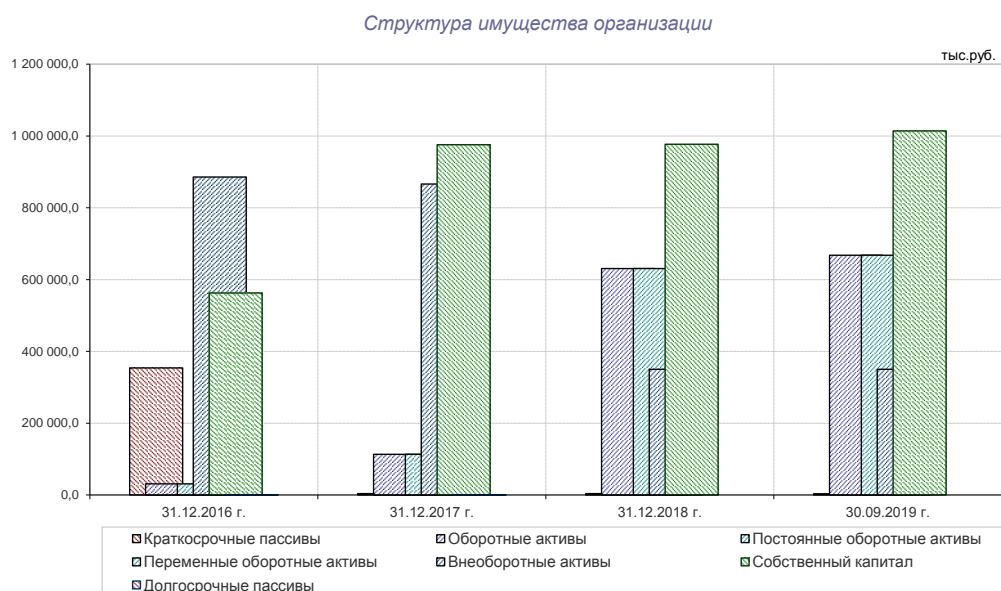
Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Регент" на конец анализируемого периода (30.09.2019 г.) составила 664312,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества АО "Регент".

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к консервативной модели, так как величина краткосрочных обязательств составляет всего 0,4% от общей величины активов предприятия.

В графическом виде структура имущества АО "Регент" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке №1.



Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №4 и №5.

Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	1150	96,6%	88,4%	35,7%	34,4%
Отложенные налоговые активы	1160	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	96,6%	88,4%	35,7%	34,4%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	3,1%	2,9%	0,3%	1,0%
Финансовые вложения	1240	0,1%	8,6%	64,0%	64,6%
Денежные средства	1250	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	3,4%	11,6%	64,3%	65,6%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	71,0	0,0	-71,0	-100,0%	-0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	885 500,0	350 000,0	-535 500,0	-60,5%	-62,2%
Отложенные налоговые активы	16,0	37,0	21,0	131,3%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	92,0	0,0	-92,0	-100,0%	-0,0%
Итого по разделу I	885 679,0	350 037,0	-535 642,0	-60,5%	-62,2%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	28 468,0	9 994,0	-18 474,0	-64,9%	-2,1%
Финансовые вложения	900,0	657 450,0	656 550,0	72 950,0%	64,5%
Денежные средства	1 806,0	517,0	-1 289,0	-71,4%	-0,1%
Прочие оборотные активы	28,0	0,0	-28,0	-100,0%	-0,0%
Итого по разделу II	31 202,0	667 961,0	636 759,0	2 040,8%	62,2%
БАЛАНС	916 881,0	1 017 998,0	101 117,0	11,0%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2016 г. активы и валюта баланса выросли на 11,0%, что в абсолютном выражении составило 101117,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 1017998,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Финансовые вложения'. За прошедший период рост этой статьи составил 656550,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 72950,0%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Финансовые вложения' достигло 657450,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2016 г. составляла 885679,0 тыс.руб., снизились на 535642,0 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -60,5%) и на 30.09.2019 г. их величина составляла уже 350037,0 тыс.руб. (34,4% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 31202,0 тыс.руб. напротив возросла на 636759,0 тыс.руб. (темп прироста составил 2040,8%) и на 30.09.2019 г. их величина составила 667961,0 тыс.руб. (65,6% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.09.2019 г. составила 0,0%, что говорит о том, что предприятие имеет 'легкую' структуру активов.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на оборотные активы (65,6%), что говорит о достаточно мобильной структуре активов, способствующей ускорению оборачиваемости средств предприятия. К тому же наблюдается положительная тенденция к росту оборотных активов.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 535500,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Долгосрочные финансовые вложения'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 656550,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Финансовые вложения'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период в сумме снизился на 18474,0 тыс.руб. что говорит о положительной тенденции.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Регент"' следует отметить, что предприятие на 30.09.2019 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской).

В целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №6 и №7.

Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	1310	57,3%	89,3%	89,2%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,2%	0,5%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4,1%	10,1%	9,9%
Итого по разделу III	1300	61,4%	99,6%	99,6%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы под условные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,0%	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	38,6%	0,4%	0,4%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	38,6%	0,4%	0,4%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ			Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	525 000,0	875 000,0	350 000,0	66,7%	28,7%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	0,0	8 097,0	8 097,0	0,0%	0,8%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	37 960,0	131 252,0	93 292,0	245,8%	8,8%
Итого по разделу III	562 960,0	1 014 349,0	451 389,0	80,2%	38,2%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	14,0	0,0	-14,0	-100,0%	-0,0%
Резервы под условные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	14,0	0,0	-14,0	-100,0%	-0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	353 827,0	3 463,0	-350 364,0	-99,0%	-38,3%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	80,0	186,0	106,0	132,5%	0,0%
Итого по разделу V	353 907,0	3 649,0	-350 258,0	-99,0%	-38,2%
БАЛАНС	916 881,0	1 017 998,0	101 117,0	11,0%	0,0%

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Уставный капитал'. За прошедший период рост этой статьи составил 350000,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 66,7%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Уставный капитал' установилось на уровне 875000,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Регент" отметим, что его значение за анализируемый период значительно увеличилось. на 30.09.2019 г. величина собственного капитала предприятия составила 1014349,0 тыс.руб. (99,6% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно снизилась. на 30.09.2019 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 3649,0 тыс.руб. (0,4% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 101389,0 тыс.руб. и составила 139349,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 8097,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 93292,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2016 г. составляла 562960,0 тыс.руб., возросла на 451389,0 тыс.руб. (темп прироста составил 80,2%), и на 30.09.2019 г. его величина составила 1014349,0 тыс.руб. (99,6% от общей структуры имущества).

В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Уставный капитал - на 350000 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 30.09.2019 г. превышают долгосрочные на 3649,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2016 г. составляла 353907,0 тыс.руб. также снизилась на 350258,0 тыс.руб. (темп снижения краткосрочных обязательств составил 99,0%), и на 30.09.2019 г. ее величина установилась на уровне 3649,0 тыс.руб. (0,4% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.09.2019 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 3463 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 94,9%) За анализируемый период снижение по этой статье задолженности составило -99,0%, что в абсолютном выражении составило -350364,0 тыс.руб.

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа. Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.

Агрегированный баланс.

Таблица 8

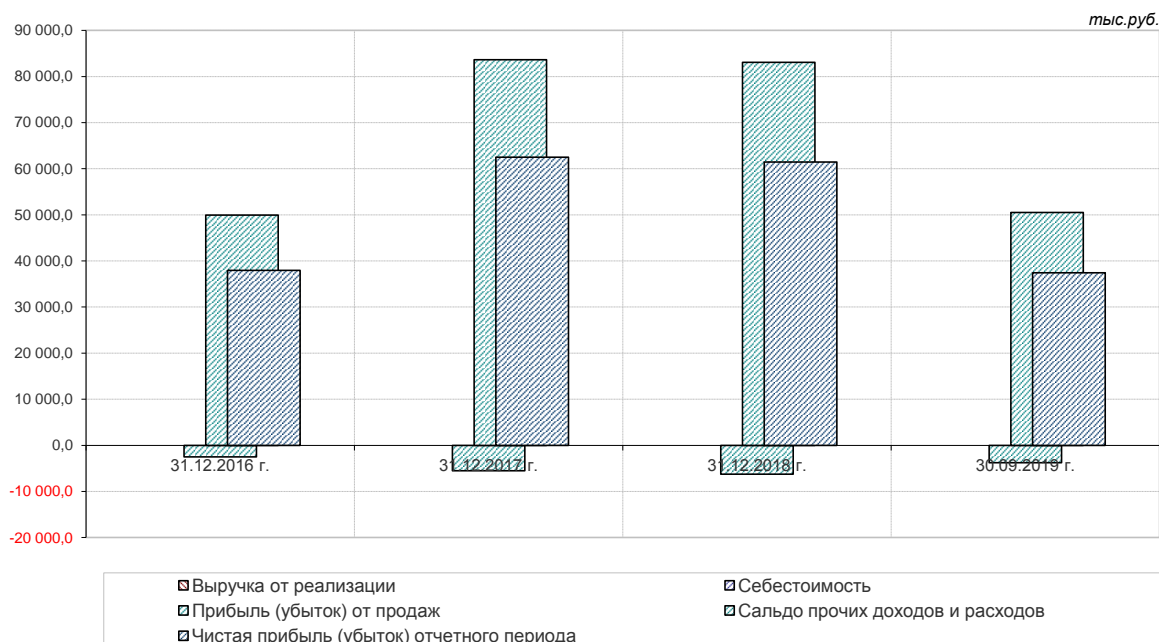
Агрегированный баланс - Изменения		31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	в абс. выражении	Изменения
АКТИВ					темп прироста
Внеоборотные активы		885 679,0	350 037,0	-535 642,0	-60,5%
Оборотные активы		31 202,0	667 961,0	636 759,0	2 040,8%
Запасы и затраты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность		28 468,0	9 994,0	-18 474,0	-64,9%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		2 706,0	657 967,0	655 261,0	24 215,1%
Прочие оборотные активы.		28,0	0,0	-28,0	-100,0%
Баланс		916 881,0	1 017 998,0	101 117,0	11,0%
ПАССИВ					
Собственный капитал		562 960,0	1 014 349,0	451 389,0	80,2%
Долгосрочные пассивы		14,0	0,0	-14,0	-100,0%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы		14,0	0,0	-14,0	-100,0%
Краткосрочные пассивы		353 907,0	3 649,0	-350 258,0	-99,0%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность		353 827,0	3 463,0	-350 364,0	-99,0%
Прочие краткосрочные пассивы		80,0	186,0	106,0	132,5%
Баланс		916 881,0	1 017 998,0	101 117,0	11,0%

Анализ финансовых результатов деятельности АО "Регент"

Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №9.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №10.

Финансовые результаты



Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 9

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)			Изменения		
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	0,0	0,0	0,0	0,0%	-
Себестоимость продаж	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Валовая прибыль (убыток)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	(2 495,0)	(3 749,0)	1 254,0	50,3%	0,0%
Прибыль (убыток) от продаж	-2 495,0	-3 749,0	-1 254,0	-50,3%	0,0%
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	50 218,0	50 546,0	-328,0	-0,7%	0,0%
Проценты к уплате	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие расходы	(271,0)	(26,0)	-245,0	-90,4%	0,0%
Прибыль (убыток) до налогообложения	47 452,0	46 771,0	-681,0	-1,4%	0,0%
Изменение отложенных налоговых активов	16,0	0,0	-16,0	-100,0%	0,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(14,0)	0,0	-14,0	-100,0%	0,0%
Текущий налог на прибыль	(9 494,0)	(9 316,0)	-178,0	-1,9%	0,0%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	37 960,0	37 417,0	-543,0	-1,4%	0,0%
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 10

Оценка показателей ФХД - Изменения			Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении
1. Объем продаж	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Прибыль от продаж	-2 495,0	-3 749,0	-1 254,0	-50,3%
3. Амортизация				
4. EBITDA				
5. Чистая прибыль	37 960,0	37 417,0	-543,0	-1,4%
6. Рентабельность продаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7. Чистые активы	562 960,0	1 014 349,0	451 389,0	80,2%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	-0,44%	-0,37%	0,1%	16,6%
10. Собственный капитал	562 960,0	1 014 349,0	451 389,0	80,2%
11. Рентабельность собственного капитала, %	13,49%	5,01%	-8,5%	-62,8%
12. Кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Финансовый рычаг	0,6	0,0	-0,6	-99,4%
14. Реинвестированная прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Коэффициент реинвестирования	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Экономический рост предприятия	0,0	0,0	0,0	0,0%
17. Сумма процентов за кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Средневзвешенная стоимость капитала	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом осталась на прежнем уровне и составила 0,0 тыс.руб.

Валовая прибыль на 31.12.2016 г. составляла 0,0 тыс.руб. За анализируемый период она осталась на прежнем уровне, что следует рассматривать скорее как негативный момент.

В отличии от валовой прибыли, которая за анализируемый период не изменилась, прибыль от продаж снизилась на -1254,0 тыс.руб., что следует рассматривать как отрицательный момент. На 30.09.2019 г. прибыль от продаж -3749,0 тыс.руб.

Положительным моментом является плюсовое сальдо по прочим доходам и расходам - на 31.12.2016 г. сальдо по прочим доходам и расходам установилось на уровне 49947,0 тыс.руб. Однако наблюдается отрицательная тенденция – за период с конца 31.12.2016 г. по конец 30.09.2019 г. сальдо по ним снизилось на -573,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -543,0 тыс.руб., и наконец 30.09.2019 г. она установилась на уровне 37417,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 1,4%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности АО "Регент" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 5,01%. Это говорит о том, что предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли.

Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Регент" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной, так как отмечено снижение чистой прибыли по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Показатели рентабельности

Рентабельность - показатель эффективности одновременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к одновременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

Динамика показателей рентабельности АО "Регент" за 31.12.2016 г. - 30.09.2019 г. представлены в таблице №12.

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения			Изменения		
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность продаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность собственного капитала, %		13,5%	5,0%	-8,5%	-62,8%
Рентабельность акционерного капитала, %		7,2%	5,7%	-1,5%	-21,1%
Рентабельность оборотных активов, %		121,7%	7,5%	-114,2%	-93,9%
Общая рентабельность производственных фондов, %			0,0%		
Рентабельность всех активов, %		4,1%	4,9%	0,8%	18,4%
Рентабельность финансовых вложений, %		5,7%	6,7%	1,0%	18,1%
Рентабельность основной деятельности		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность производства, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Значения показателей рентабельности АО "Регент" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а.

Таблица 12а

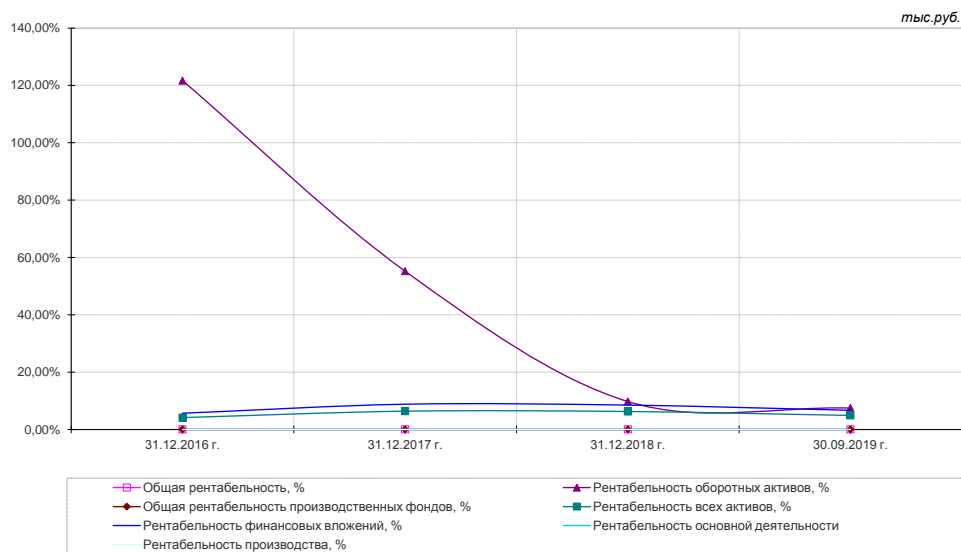
Показатели рентабельности	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Общая рентабельность, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность продаж, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность собственного капитала, %	13,49%	8,13%	6,30%	5,01%
Рентабельность акционерного капитала, %	7,23%	7,14%	7,02%	5,70%
Рентабельность оборотных активов, %	121,66%	55,18%	9,75%	7,47%
Общая рентабельность производственных фондов, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность всех активов, %	4,14%	6,38%	6,27%	4,90%
Рентабельность финансовых вложений, %	5,66%	8,81%	8,50%	6,69%
Рентабельность основной деятельности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность производства, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало, и на конец анализируемого периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у АО "Регент" ниже среднеотраслевого значения. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 0,0%, а на конец периода 0,0% (изменение в абсолютном выражении за период - (0,0%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с 13,49% до 5,01% за анализируемый период было вызвано и снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на - 543,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

Показатели рентабельности



Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Регент" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13.

Таблица 13

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	562960,0	1014349,0	451 389,0	80,2%
2. Внеоборотные активы	885679,0	350037,0	-535 642,0	-60,5%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-322719,0	664312,0	987 031,0	305,8%
4. Долгосрочные кредиты и займы	14,0	0,0	-14,0	-100,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-322705,0	664312,0	987 017,0	305,9%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	-322705,0	664312,0	987 017,0	305,9%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-322719,0	664312,0	987 031,0	305,8%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-322705,0	664312,0	987 017,0	305,9%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	-322705,0	664312,0	987 017,0	305,9%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1,0	
12.2.	0	1	1,0	
12.3.	0	1	1,0	
финансовая устойчивость предприятия				
	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость		

**Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период
представлен в таблице № 13а.**

Таблица 13а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям				
показатели				
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
1. Источники собственных средств	562960,0	975466,0	976932,0	1014349,0
2. Внеоборотные активы	885679,0	866375,0	350076,0	350037,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-322719,0	109091,0	626856,0	664312,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	14,0	5,0	0,0	0,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-322705,0	109096,0	626856,0	664312,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	-322705,0	109096,0	626856,0	664312,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-322719,0	109091,0	626856,0	664312,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-322705,0	109096,0	626856,0	664312,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	-322705,0	109096,0	626856,0	664312,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1	1
12.2.	0	1	1	1
12.3.	0	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Кризисно неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

**Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Регент" в относительном
выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14.**

Таблица 14

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения		Изменения		
Наименование финансового коэффициента				
		31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении
Коэффициент автономии	0,61	1,00	0,38	62,3%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,63	0,00	-0,63	-99,4%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,04	1,91	1,87	5 316,7%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	1,59	277,98	276,39	17 376,0%
Коэффициент маневренности	-0,57	0,65	1,23	214,2%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,97	0,34	-0,62	-64,4%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	-0,00	-100,0%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%

**Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период
представлен в таблице № 14а.**

Таблица 14а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям				
Наименование финансового коэффициента				
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Коэффициент автономии	0,61	1,00	1,00	1,00
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,63	0,00	0,00	0,00
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,04	0,13	1,80	1,91
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	1,59	233,03	255,34	277,98
Коэффициент маневренности	-0,57	0,11	0,64	0,65
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент имущества производственного назначения	0,97	0,88	0,36	0,34
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	100,00%	99,88%	100,00%	100,00%

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметно улучшение финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы №13, на начало анализируемого периода у предприятия не хватает средств для финансирования собственных запасов и затрат., а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №13а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2016 г.) ситуация на АО "Регент" незначительно улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,38 и на 30.09.2019 г. составил 1,00. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -0,63 и на 30.09.2019 г. составил 0,00. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период увеличился на 1,87 и на 30.09.2019 г. составил 1,91. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 1,23 и на 30.09.2019 г. составил 0,65. Это выше нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода АО "Регент" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период остался на прежнем уровне и на 30.09.2019 г. составил 0,00. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Анализ ликвидности

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Основные моменты банковской ликвидности находили свое отражение в экономической литературе, начиная со второй половины XX в., в связи с убыточной деятельностью государственных банков, а также с процессов образования коммерческих банков. Например, о важности соблюдения соответствия между сроками активных и пассивных операций с позиций ликвидности экономисты писали еще в конце XIX в.

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированную свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №15.

Таблица 15

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс. выражении	Темп прироста
	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	180,31	180,31	2358159,6%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,09	183,05	182,97	207713,6%
Коэффициент текущей ликвидности	0,09	183,05	182,97	207527,1%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-10,34	0,99	11,34	109,6%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	114,40	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №15а.

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям				
	Наименование коэффициента			
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	20,19	164,18	180,31
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,09	27,09	164,84	183,05
Коэффициент текущей ликвидности	0,09	27,09	164,84	183,05
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-10,34	0,96	0,99	0,99
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	0,07	16,92	99,64	94,56

На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,01. на 30.09.2019 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 180,31. На конец периода показатель находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости предприятия, однако может говорить об избытке собственных средств предприятия и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 0,09. на 30.09.2019 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 183,05.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя текущей ликвидности составило 0,09. на 30.09.2019 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 183,05. На конец периода показатель находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 114,40, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №16.

Таблица 16

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения	
	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.
Наименование показателя		
Отдача активов, дней	0,00	0,00
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, дней	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00
Отдача собственного капитала, дней	0,00	0,00
Расчет чистого цикла		
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,00	0,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,00	0,00
Затратный цикл, дней	0,00	0,00
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	0,00	0,00
Чистый цикл, дней	0,00	0,00

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №16а.

Таблица 16а

Показатели деловой активности (в днях)	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Наименование показателя				
Отдача активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Отдача собственного капитала, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Затратный цикл, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	0,00	0,00	0,00	0,00
Чистый цикл, дней	0,00	0,00	0,00	0,00

Анализ не имеет смысла, так как выручка равна 0.

Анализ вероятности банкротства

Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis - MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделён определённым весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счёт} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

- K1 - доля чистого оборотного капитала во всех активах организации
- K2-отношение накопленной прибыли к активам
- K3-рентабельность активов
- K4-доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса)
- K5-оборачиваемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах $[-14, +22]$, при этом предприятия, для которых $Z > 2,99$ попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых $Z < 1,81$ являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал $[1,81-2,99]$ составляет зону неопределенности.

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за анализируемый период отражен в таблице №20.

Таблица 20

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения		31.12.2016 г.		30.09.2019 г.		Изменения	
Наименование показателя							
Значение коэффициента		Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	В абс. выражении	Темп прироста
Вероятность банкротства		Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	-	-

На конец анализируемого периода (30.09.2019 г.) не достаточно данных для расчета показателя.

Z-счет Таффлера

В 1977 г. британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: На первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z = 0,53 * K1 + 0,13 * K2 + 0,18 * K3 + 0,16 * K4, \text{ где:}$$

- K1 - Соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств
- K2 - Соотношение оборотных активов с суммой обязательств
- K3 - Соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса)
- K4 - Соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса)

Если величина Z-счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за анализируемый период
отображен в таблице №21.**

Таблица 21

4-х факторная модель Таффлера - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	0,08	23,80	23,72	29301,79%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства мала		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №21а.

Таблица 21а

4-х факторная модель Таффлера					
Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.	
Значение коэффициента	0,08	3,52	21,43	23,80	
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	

На конец анализируемого периода (30.09.2019 г.) значение показателя Таффлера составило 23,80 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,001*K4, \text{ где:}$$

K1 - Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)

K2 - Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)

K3 - Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)

K4 - Соотношение собственного и заемного капитала

Критическое значение показателя составляет <0,037

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за анализируемый период
отображен в таблице №22.**

Таблица 22

4-х факторная модель Лиса - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2016 г.	30.09.2019 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	0,006	0,322	0,32	5404,01%
Вероятность банкротства	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия устойчиво		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №22а.

Таблица 22а

4-х факторная модель Лиса					
Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.	
Значение коэффициента	0,006	0,243	0,299	0,322	
Вероятность банкротства	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	

На конец анализируемого периода (30.09.2019 г.) значение показателя Лиса составило 0,32 что говорит о том, что положение предприятия устойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как низкую

Величина чистых активов

Величина чистых активов организации характеризует наличие активов, не обремененных обязательствами. Чистые активы рассчитываются как разность между активами организации и пассивами организации.

Как мы видим из таблицы №23а, величина чистых активов увеличилась. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 562960,0 тыс.руб. возросла на 451389,0 тыс.руб. (темп прироста составил 80,2%), и на 30.09.2019 г. их величина составила 1014349,0 тыс.руб.

Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2016 г. по 30.09.2019 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа в целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.

2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Регент" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.

4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.

6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 114,40, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. На начало анализируемого периода у предприятия не хватает средств для финансирования собственных запасов и затрат, а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 562960,0 тыс.руб. возросла на 451389,0 тыс.руб. (темп прироста составил 80,2%), и на 30.09.2019 г. их величина составила 1014349,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как низкую

П Р И Л О Ж Е Н И Е 1

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ОЦЕНЩИКА**



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

15.08.2019 № 07-05552/19

на № 2929/319-Ю от 13.08.2019

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

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

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «26» декабря 2007 г. за регистрационным номером 002352

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №000430-1 от 26.10.2017, Оценка недвижимости, действителен до 26.10.2020;
2. №000431-3 от 26.10.2017, Оценка бизнеса, действителен до 26.10.2020;
3. №006761-2 от 26.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 26.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Членство в Экспертном Совете РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020

Место работы (основное): Закрытое Акционерное Общество "Центр Независимой Оценки" (ИНН 7704155204)

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 38 лет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 10.12.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 декабря 2019 г.

Дата составления выписки 10 декабря 2019 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин

ПОЛИС № 022-073-003343/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003343/19 от 11.06.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ильинская Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» июля 2019 г. по «02» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

м.п.

«11» июня 2019г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:

Ильинская Татьяна Владимировна

(Ильинская Т.В.)

«11» июня 2019г.



ПОЛИС № 022-073-002945/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3\4, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	9 000 (Девять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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

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



(Потапова Е.Ю.)

М.п.
«13» декабря 2018г.



(Косарев Н.Ю.)

М.п.
«13» декабря 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000431-3

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ильинской Татьяне Владимировне

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

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

000071 - KA3

П Р И Л О Ж Е Н И Е 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	875 000	875 000	525 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	5 023	1 898	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	96 909	98 568	37 960
	Итого по разделу III	1300	976 932	975 466	562 960
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	5	14
	в том числе:				
	основные средства	1421	-	5	14
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	5	14
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 447	3 939	353 827
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом	1521	3 400	3 893	3 736
	расчеты с акционерами	1522	-	-	350 000
	расчеты с поставщиками	1523	47	46	91
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	379	242	80
	в том числе:				
	на выплату ежегодных отпусков	1541	379	242	80
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 826	4 181	353 907
	БАЛАНС	1700	980 758	979 652	916 881

Директор:



Герасина Валерия Игоревна

(подпись)

(масшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

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

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

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

Директор:



**Герасина Валерия
Игоревна**

-(подпись)

-(расшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.



Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2019 г.

Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКПО	30	09	2019
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	ИНН	01543458		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКФС	9705063743		
Местонахождение (адрес) <u>115035, Москва г, Раушская наб, д. № 14, этаж 8 пом. III ком. №2</u>	по ОКЕИ	64.99.1		
		12267	16	
		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	26
	в том числе:				
	офисное оборудование	1151	-	-	26
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	350 000	350 000	865 920
	в том числе:				
	доли в уставном капитале ООО	1171	200 000	200 000	200 000
	займы выданные	1172	-	-	515 920
	депозит	1173	150 000	150 000	150 000
	Отложенные налоговые активы	1180	37	76	48
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1181	37	76	48
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	381
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	-	-	381
	Итого по разделу I	1100	350 037	350 076	866 375
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 994	2 542	28 857
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	17	95	90
	авансы выданные	1232	21	21	25
	проценты по депозитам	1233	-	475	301
	проценты по выданным займам	1234	9 926	1 921	28 438
	расчеты по налогам и сборам	1235	30	30	3

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	657 450	627 864	84 300
	в том числе:				
	депозит	1241	144 100	602 300	84 300
	займы выданные	1242	513 350	25 564	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	517	276	114
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	517	276	114
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	6
	Итого по разделу II	1200	667 961	630 682	113 277
	БАЛАНС	1600	1 017 998	980 758	979 652

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	875 000	875 000	875 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	8 097	5 023	1 898
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	131 252	96 909	98 568
	Итого по разделу III	1300	1 014 349	976 932	975 466
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	5
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	5
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 463	3 447	3 939
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом	1521	3 420	3 400	3 893
	расчеты с поставщиками	1522	43	47	46
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	186	379	242
	в том числе:				
	ежегодные отпуска	1541	186	379	242
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 649	3 826	4 181
	БАЛАНС	1700	1 017 998	980 758	979 652

Директор:

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

14 октября 2019 г.



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	37 417	48 028
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор:

(подпись)

Герасина Валерия

Игоревна

(подпись)

14 октября 2019 г.



АО "Регент"

Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2019 г. - Ноябрь 2019 г.

Счет, Наименование счета Субконто1	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто2							
01, Основные средства	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
01.01, Основные средства в организации	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
02, Амортизация основных средств	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
09, Отложенные налоговые активы	БУ	75 936,37		23 918,25	60 197,57	39 657,05	
Оценочные обязательства и резервы	БУ	75 936,37		23 918,25	60 197,57	39 657,05	
10, Материалы	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	ВР						
10.06, Прочие материалы	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	ВР						
26, Общехозяйственные расходы	БУ			4 431 374,97	4 431 374,97		
	НУ			4 612 771,44	4 612 771,44		
	ПР						
	ВР			-181 396,47	-181 396,47		
Аренда зданий, помещений	БУ			249 076,56	249 076,56		
	НУ			249 076,56	249 076,56		
	ПР						
	ВР						

ДМС	БУ		95 341,82	95 341,82		
	НУ		95 341,82	95 341,82		
	ПР					
	ВР					
Информационно-консультационные услуги (семинары)	БУ		68 100,00	68 100,00		
	НУ		68 100,00	68 100,00		
	ПР					
	ВР					
Информация обязательная к раскрытию в СМИ	БУ		1 685,47	1 685,47		
	НУ		1 685,47	1 685,47		
	ПР					
	ВР					
Канцтовары	БУ		6 921,00	6 921,00		
	НУ		6 921,00	6 921,00		
	ПР					
	ВР					
Курьерская связь	БУ		470 284,50	470 284,50		
	НУ		470 284,50	470 284,50		
	ПР					
	ВР					
Нотариальные услуги по тарифу	БУ		640,00	640,00		
	НУ		640,00	640,00		
	ПР					
	ВР					
Нотариальные услуги сверх тарифа	БУ		3 250,00	3 250,00		
	НУ		3 250,00	3 250,00		
	ПР					
	ВР					
Оценочное обязательство по оплате отпусков	БУ		244 102,06	244 102,06		
	НУ					
	ПР					
	ВР		244 102,06	244 102,06		
Программное обеспечение специализированное	БУ		3 080,00	3 080,00		
	НУ		3 080,00	3 080,00		
	ПР					
	ВР					
Прочие расходы по основной деятельности	БУ		570,00	570,00		
	НУ		570,00	570,00		
	ПР					
	ВР					
Расходы на аудит	БУ		100 000,00	100 000,00		
	НУ		100 000,00	100 000,00		
	ПР					
	ВР					
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	БУ		33 000,00	33 000,00		
	НУ		33 000,00	33 000,00		
	ПР					
	ВР					
Сопровождение программного	БУ		520,00	520,00		

обеспечения	НУ			520,00	520,00	
	ПР					
	ВР					
Страховые взносы	БУ			690 794,36	690 794,36	
	НУ			776 541,11	776 541,11	
	ПР					
	ВР			-85 746,75	-85 746,75	
Услуги почты	БУ			3 479,00	3 479,00	
	НУ			3 479,00	3 479,00	
	ПР					
	ВР					
ФОТ	БУ			2 460 530,20	2 460 530,20	
	НУ			2 800 281,98	2 800 281,98	
	ПР					
	ВР			-339 751,78	-339 751,78	
51, Расчетные счета	БУ	275 698,17	23 456 584 223,37	23 455 152 316,60	1 707 604,94	
40701810499000002844, БАНК ГПБ (АО)	БУ	7 500,00	10 000,00	11 700,00	5 800,00	
40701810819000000312, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ"	БУ	268 198,17	23 456 574 223,37	23 455 140 616,60	1 701 804,94	
55, Специальные счета в банках	БУ	752 300 000,00	21 644 400 000,00	22 237 500 000,00	159 200 000,00	
55.03, Депозитные счета	БУ	752 300 000,00	21 644 400 000,00	22 237 500 000,00	159 200 000,00	
58, Финансовые вложения	БУ	225 563 835,62	1 793 350 000,00	175 563 835,62	1 843 350 000,00	
	НУ	225 563 835,62	1 793 350 000,00	175 563 835,62	1 843 350 000,00	
	ПР					
	ВР					
58.01, Паи и акции	БУ	200 000 000,00			200 000 000,00	
	НУ	200 000 000,00			200 000 000,00	
	ПР					
	ВР					
58.01.1, Паи	БУ	200 000 000,00			200 000 000,00	
	НУ	200 000 000,00			200 000 000,00	
	ПР					
	ВР					
КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ ООО	БУ	200 000 000,00			200 000 000,00	
	НУ	200 000 000,00			200 000 000,00	
	ПР					
	ВР					
58.03, Предоставленные займы	БУ	25 563 835,62	1 793 350 000,00	175 563 835,62	1 643 350 000,00	
	НУ	25 563 835,62	1 793 350 000,00	175 563 835,62	1 643 350 000,00	
	ПР					
	ВР					
АО "Независимые инвестиции"	БУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	НУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	ПР					
	ВР					
Договор займа № Р-02/211216 от 21.12.2016 до 20.12.2019	БУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	НУ	15 920 000,00			15 920 000,00	

	ПР						
	ВР						
АО "Управление отходами"	БУ			1 513 350 000,00		1 513 350 000,00	
	НУ			1 513 350 000,00		1 513 350 000,00	
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств № Р-03/280819 от 28.08.2019	БУ			1 513 350 000,00		1 513 350 000,00	
	НУ			1 513 350 000,00		1 513 350 000,00	
	ПР						
	ВР						
Концессии водоснабжения ООО	БУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	НУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств № Р-02/240519 от 24.05.2019	БУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	НУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "КВГ"	БУ	9 643 835,62				9 643 835,62	
	НУ	9 643 835,62				9 643 835,62	
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств Р-01/181018 от 18.10.2018	БУ	9 643 835,62				9 643 835,62	
	НУ	9 643 835,62				9 643 835,62	
	ПР						
	ВР						
ООО "Управление отходами - Волгоград"	БУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	НУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств № Р-01/220419 от 22.04.2019	БУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	НУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		46 795,00	1 273 892,19	1 264 144,19		37 047,00
	НУ		46 795,00	1 273 892,19	1 264 144,19		37 047,00
	ПР						
	ВР						
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		46 795,00	946 875,53	937 127,53		37 047,00
	НУ		46 795,00	946 875,53	937 127,53		37 047,00
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 685,47		1 685,47	
	НУ			1 685,47		1 685,47	
	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			33 000,00		33 000,00	
	НУ			33 000,00		33 000,00	
	ПР						

	ВР						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
АО "СТАТУС"	БУ			570,00	570,00		
	НУ			570,00	570,00		
	ПР						
	ВР						
ИПБ РОССИИ НП	БУ			12 900,00	12 900,00		
	НУ			12 900,00	12 900,00		
	ПР						
	ВР						
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			3 890,00	3 890,00		
	НУ			3 890,00	3 890,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Комус"	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "ПрайсвотерхаусКуперс Консультирование"	БУ			55 200,00	55 200,00		
	НУ			55 200,00	55 200,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА"	БУ			249 076,56	249 076,56		
	НУ			249 076,56	249 076,56		
	ПР						
	ВР						
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"	БУ			100 000,00	100 000,00		
	НУ			100 000,00	100 000,00		
	ПР						
	ВР						
ПрофРешение ООО	БУ		46 795,00	480 032,50	470 284,50		37 047,00
	НУ		46 795,00	480 032,50	470 284,50		37 047,00
	ПР						
	ВР						
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ			327 016,66	327 016,66		
	НУ			327 016,66	327 016,66		
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 685,47	1 685,47		
	НУ			1 685,47	1 685,47		
	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			18 000,00	18 000,00		
	НУ			18 000,00	18 000,00		
	ПР						
	ВР						

АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
АО "СТАТУС"	БУ			300,00	300,00		
	НУ			300,00	300,00		
	ПР						
	ВР						
ИПБ РОССИИ НП	БУ			12 900,00	12 900,00		
	НУ			12 900,00	12 900,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Комус"	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА"	БУ			233 610,19	233 610,19		
	НУ			233 610,19	233 610,19		
	ПР						
	ВР						
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			50 000,00	50 000,00		
	НУ			50 000,00	50 000,00		
	ПР						
	ВР						
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	БУ				1 012 482 180,82		1 012 482 180,82
	НУ				1 012 482 180,82		1 012 482 180,82
	ПР						
	ВР						
66.03, Краткосрочные займы	БУ				997 000 000,00		997 000 000,00
	НУ				997 000 000,00		997 000 000,00
	ПР						
	ВР						
66.04, Проценты по краткосрочным займам	БУ				15 482 180,82		15 482 180,82
	НУ				15 482 180,82		15 482 180,82
	ПР						
	ВР						
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ		3 400 063,00	25 283 669,58	24 713 238,58	2 829 632,00	
68.01, НДС при исполнении обязанностей налогового	БУ			362 704,00	362 704,00		
68.04, Налог на прибыль	БУ		3 400 063,00	24 920 965,58	24 350 534,58	2 829 632,00	
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ		3 400 063,00	12 715 598,00	12 145 167,00	2 829 632,00	
68.04.2, Расчет налога на прибыль	БУ			12 205 367,58	12 205 367,58		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ	30 418,65		774 834,78	776 541,11	28 712,32	
69.01, Расчеты по социальному страхованию	БУ	30 418,65		54 842,88	56 549,21	28 712,32	

69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	БУ			571 918,92	571 918,92		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	БУ			571 918,92	571 918,92		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	БУ			142 485,33	142 485,33		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	БУ			142 485,33	142 485,33		
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	БУ			5 587,65	5 587,65		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ			2 811 035,38	2 811 035,38		
	НУ			2 811 035,38	2 802 975,02	8 060,36	
	ПР						
	ВР				8 060,36		8 060,36
71, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			3 479,00	3 479,00		
	НУ			3 479,00	3 479,00		
	ПР						
	ВР						
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			3 479,00	3 479,00		
	НУ			3 479,00	3 479,00		
	ПР						
	ВР						
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 512 476,43		81 211 145,00	46 844 841,57	36 878 779,86	
	НУ	2 512 476,43		81 211 145,00	46 844 841,57	36 878 779,86	
	ПР						
	ВР						
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ	95 009,72		119 556,00	95 341,82	119 223,90	
	НУ	95 009,72		119 556,00	95 341,82	119 223,90	
	ПР						
	ВР						
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ	95 009,72		119 556,00	95 341,82	119 223,90	
	НУ	95 009,72		119 556,00	95 341,82	119 223,90	
	ПР						
	ВР						
АО "АльфаСтрахование"	БУ	95 009,72		119 556,00	95 341,82	119 223,90	
	НУ	95 009,72		119 556,00	95 341,82	119 223,90	
	ПР						
	ВР						
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	БУ	20 883,33		239 112,00	239 112,00	20 883,33	
	НУ	20 883,33		239 112,00	239 112,00	20 883,33	
	ПР						
	ВР						
АО "АльфаСтрахование"	БУ			239 112,00	239 112,00		
	НУ			239 112,00	239 112,00		

	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА"	БУ	20 883,33				20 883,33	
	НУ	20 883,33				20 883,33	
	ПР						
	ВР						
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 396 583,38		80 852 477,00	46 510 387,75	36 738 672,63	
	НУ	2 396 583,38		80 852 477,00	46 510 387,75	36 738 672,63	
	ПР						
	ВР						
АО "Независимые инвестиции"	БУ	1 892 929,63		207 178,08	2 100 107,71		
	НУ	1 892 929,63		207 178,08	2 100 107,71		
	ПР						
	ВР						
АО "Управление отходами"	БУ			28 112 247,95		28 112 247,95	
	НУ			28 112 247,95		28 112 247,95	
	ПР						
	ВР						
Концессии водоснабжения ООО	БУ			1 160 273,97	1 160 273,97		
	НУ			1 160 273,97	1 160 273,97		
	ПР						
	ВР						
Московский филиал "БАНК СГБ"	БУ	474 590,14		42 585 029,94	43 052 373,50	7 246,58	
	НУ	474 590,14		42 585 029,94	43 052 373,50	7 246,58	
	ПР						
	ВР						
ООО "КВГ"	БУ	29 063,61		168 568,96	197 632,57		
	НУ	29 063,61		168 568,96	197 632,57		
	ПР						
	ВР						
ООО "Управление отходами - Волгоград"	БУ			8 619 178,10		8 619 178,10	
	НУ			8 619 178,10		8 619 178,10	
	ПР						
	ВР						
77, Отложенные налоговые обязательства	БУ		0,10	0,10			
80, Уставный капитал	БУ		875 000 000,00				875 000 000,00
80.01, Обыкновенные акции	БУ		875 000 000,00				875 000 000,00
82, Резервный капитал	БУ		5 023 292,60		3 073 298,67		8 096 591,27
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	БУ		5 023 292,60		3 073 298,67		8 096 591,27
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ		96 908 532,67	3 073 298,67			93 835 234,00
84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ		96 908 532,67	3 073 298,67			93 835 234,00
90, Продажи	БУ			4 431 374,97	4 431 374,97		
	НУ			4 612 771,44	4 612 771,44		
	ПР						

	BP			-181 396,47	-181 396,47		
90.08, Управленческие расходы	БУ			4 431 374,97		4 431 374,97	
	НУ			4 612 771,44		4 612 771,44	
	ПР						
	BP			-181 396,47		-181 396,47	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			4 431 374,97		4 431 374,97	
	НУ			4 612 771,44		4 612 771,44	
	ПР						
	BP			-181 396,47		-181 396,47	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				4 431 374,97		4 431 374,97
	НУ				4 612 771,44		4 612 771,44
	ПР						
	BP				-181 396,47	181 396,47	
91, Прочие доходы и расходы	БУ		80 852 477,00	80 852 477,00			
	НУ		80 852 477,00	80 852 477,00			
	ПР						
	BP						
91.01, Прочие доходы	БУ				80 852 477,00		80 852 477,00
	НУ				80 852 477,00		80 852 477,00
	ПР						
	BP						
Доход от депозита	БУ				42 585 029,94		
	НУ				42 585 029,94		
	ПР						
	BP						
Проценты к получению по кредитам и займам	БУ				38 267 447,06		
	НУ				38 267 447,06		
	ПР						
	BP						
91.02, Прочие расходы	БУ		15 513 872,13			15 513 872,13	
	НУ		15 513 872,13			15 513 872,13	
	ПР						
	BP						
Комиссии банков	БУ		31 691,31				
	НУ		31 691,31				
	ПР						
	BP						
Проценты по займам полученным	БУ		15 482 180,82				
	НУ		15 482 180,82				
	ПР						
	BP						
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ		65 338 604,87			65 338 604,87	
	НУ		65 338 604,87			65 338 604,87	
	ПР						
	BP						
<...>	БУ		65 338 604,87				
	НУ		65 338 604,87				
	ПР						
	BP						

96, Резервы предстоящих расходов	БУ		379 681,87	425 498,53	244 102,06		198 285,40
	НУ						
	ПР						
	ВР		379 681,87	425 498,53	244 102,06		198 285,40
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ		379 681,87	425 498,53	244 102,06		198 285,40
	НУ						
	ПР						
	ВР		379 681,87	425 498,53	244 102,06		198 285,40
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ		308 738,90	339 751,78	190 612,34		159 599,46
	НУ						
	ПР						
	ВР		308 738,90	339 751,78	190 612,34		159 599,46
Резерв ежегодных отпусков	БУ		308 738,90	339 751,78	190 612,34		159 599,46
	НУ						
	ПР						
	ВР		308 738,90	339 751,78	190 612,34		159 599,46
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ		70 942,97	85 746,75	53 489,72		38 685,94
	НУ						
	ПР						
	ВР		70 942,97	85 746,75	53 489,72		38 685,94
Резерв ежегодных отпусков	БУ		70 942,97	85 746,75	53 489,72		38 685,94
	НУ						
	ПР						
	ВР		70 942,97	85 746,75	53 489,72		38 685,94
99, Прибыли и убытки	БУ			16 612 824,20	65 338 607,88		48 725 783,68
	НУ			4 612 771,44	65 338 604,87		60 725 833,43
	ПР						
	ВР			-181 396,47			181 396,47
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	БУ			4 431 374,97	65 338 604,87		60 907 229,90
	НУ			4 612 771,44	65 338 604,87		60 725 833,43
	ПР						
	ВР			-181 396,47			181 396,47
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			4 431 374,97	65 338 604,87		60 907 229,90
	НУ			4 612 771,44	65 338 604,87		60 725 833,43
	ПР						
	ВР			-181 396,47			181 396,47
99.02, Налог на прибыль	БУ			12 181 445,98		12 181 445,98	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль	БУ			12 181 445,98		12 181 445,98	
99.09, Прочие прибыли и	БУ			3,25	3,01	0,24	
Итого	БУ	980 852 493,24	980 852 493,24	47 115 549 966,99	47 115 549 966,99	2 041 298 882,17	2 041 298 882,17
	НУ	228 076 312,05	46 795,00	1 973 347 263,89	1 394 385 001,97	1 880 236 840,22	1 073 245 061,25
	ПР						
	ВР	94 128,00	473 809,87	-118 690,88	-110 630,52	94 128,00	481 870,23
001, Арендованные основные средства	БУ	272 080,00				272 080,00	
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ	1 000 000,00		131 400 000,00	1 000 000,00	131 400 000,00	

008.01, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ	1 000 000,00		131 400 000,00	1 000 000,00	131 400 000,00	
--	----	--------------	--	----------------	--------------	----------------	--

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2019 г.

				Коды
Дата (число, месяц, год)	30	09	2019	0710001
Форма по ОКУД				01010331
по ОКПО				7703407635
ИНН				68.31
по ОКВЭД 2				12300
по ОКЕИ				16
по ОКОПФ / ОКФС				384

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей _____
 Местонахождение (адрес) 123100, Москва г, Шмитовский проезд, д. № 3, стр. 3, пом. 7

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора _____

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Основные средства	1150	131 481	131 477	118 547
	в том числе:				
	Подготовка к строительству	11501	131 481	131 477	118 547
	Итого по разделу I	1100	131 481	131 477	118 547
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8	11 124	8 786
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	8	58	47
	НДС при строительстве ОС	12202	-	11 066	8 739
	Дебиторская задолженность	1230	11 942	410	4 549
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	500	4	4 459
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12302	-	-	3
	Расчеты по налогам и сборам	12303	11 149	275	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	293	131	87
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	60 000	62 000	73 000
	в том числе:				
	Депозитные вклады		60 000	62 000	73 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 240	1 889	1 472
	Итого по разделу II	1200	77 190	75 423	87 807
	БАЛАНС	1600	208 671	206 900	206 354

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	199 010
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 606	6 865	6 072
	Итого по разделу III	1300	208 616	206 875	206 082
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	31	1	245
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	-	1	-
	Расчеты по налогам и сборам	15202	31	-	245
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	24	24	26
	в том числе:				
	Резервы на оплату отпусков	15401	24	24	26
	Итого по разделу V	1500	55	25	272
	БАЛАНС	1700	208 671	206 900	206 354

Руководитель


 (подпись)

 Григорьева Ирина
 Владимировна
 (расшифровка подписи)

8 октября 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	30	09	2019
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"</u>	ИНН	01010331		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703407635		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКЕИ	68.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 028)	(434)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 028)	(434)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 222	2 820
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(15)	(20)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 179	2 366
	Текущий налог на прибыль	2410	(436)	(473)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Штрафные санкции за нарушение налогового законодательства	24601	(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 741	1 893

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 741	1 893
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Григорьева Ирина

Владимировна

(расшифровка подписи)

8 октября 2019 г.

