



**ОТЧЕТ № 1-АИ/24/02**

**об оценке обыкновенных бездокументарных акций  
АО «Созидание и развитие»**

**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: **18 июня 2021 года.**

Москва

2021

**ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»**

121099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

г. Москва

18 июня 2021 года

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 24 от 24 мая 2021 года к Договору № 1-АИ от «28» января 2016 года об оказании услуг по оценке имущества.

Заключение об оценке подготовлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 1-АИ/24/02, выполненного и подписанного экспертом-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 «Созидание и развитие», ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт.

Дата оценки	18 июня 2021 года.
Дата определения стоимости	18 июня 2021 года.
Дата составления отчета	18 июня 2021 года.

Для цели актуализации стоимости акций, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», была установлена справедливая стоимость

одной обыкновенной бездокументарной акции в составе 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций Акционерного общества «Созидание и развитие», гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт., по состоянию на 18 июня 2021 года без учета налогов

**8 397,92 рубля****(Восемь тысяч триста девяносто семь рублей 92 коп.)**

обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» в размере 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 на дату оценки 18 июня 2021 года, без учета налогов округленно

**948 049 587 рублей****(Девятьсот сорок восемь миллионов сорок девять тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей).**

Генеральный директор

Косарев Н.Ю.

Эксперт-оценщик

Ильинская Т.В.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.	СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ.....	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ.....	7
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	9
4.1.	Сведения о заказчике оценки.....	9
4.2.	Сведения об оценщике, подписавшем отчет .....	10
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	11
6.1.	Основание для проведения оценщиком объекта оценки.....	11
6.2.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	11
6.3.	Объект оценки.....	11
6.4.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	11
6.5.	Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке .....	12
6.6.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	12
6.7.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	12
7.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	13
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
8.1.	Объект оценки.....	20
8.2.	Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки.....	22
8.3.	Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%. .....	22
8.4.	Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций .....	23
8.5.	Информация о правах участников обществ с ограниченной ответственностью.....	26
8.6.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	28
8.7.	Описание эмитента, выпустившего акции.....	28
9.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	35
9.2.	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.....	42
9.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	45
9.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	45
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	46
10.1.	Обоснование выбора доходного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....	47
10.2.	Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....	49
10.3.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....	49
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ИТоговых Корректировок.....	66
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	68
13.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	73
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	74

Приложение 1 Финансовый анализ АО «Созидание и развитие»

Приложение 2 Оценка финансовых вложений

Приложения.

Документы, регламентирующие деятельность Оценщика

Документы, предоставленные Заказчиком

**ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ**

Таблица 1. Задание на оценку.....	5
Таблица 2. Сведения о заказчике оценки.....	9
Таблица 3. Сведения об оценщике .....	10
Таблица 4. Описание объекта оценки .....	20
Таблица 5. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки .....	22
Таблица 6. Уставный капитал эмитента .....	22
Таблица 7. Информация о структуре уставного капитала АО «Созидание и развитие» .....	22
Таблица 8. Информация о принятии решений в Обществе с ограниченной ответственностью при создании Общества .....	26
Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции.....	28
Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества.....	31
Таблица 11. Информация о займе .....	32
Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности .....	51
Таблица 13. Состав статей «Долгосрочные и Краткосрочные Финансовые вложения» .....	54
Таблица 14. Информация о займах .....	54
Таблица 15. Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ».....	55
Таблица 16. Информация о субординированных облигациях АО «БАНК СГБ» .....	57
Таблица 17. Результаты оценки АО «БАНК СГБ».....	58
Таблица 18. Расчет стоимости доли АО «СиР» в СК ООО «Нордвест», тыс.руб. ....	58
Таблица 19. Информация о займах выданных .....	59
Таблица 20. Расчет процентов, накопленных после даты предоставления информации, и стоимости займов .....	59
Таблица 21. Расчет текущей стоимости займов .....	59
Таблица 22. Результаты оценки стоимости долгосрочных и краткосрочных вложений.....	59
Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу.....	64
Таблица 24. Обобщение результатов .....	67
Таблица 25. Коэффициенты контроля .....	69
Таблица 26. Распределение премий .....	70



## 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

1. Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук
1.1. Количество, категория (тип) акций	Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета 112 891 обыкновенных акций
1.2. Размер оцениваемой доли	0,0008858% уставного капитала
1.3. Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-75184-Н от 18.02.2011 года
1.4. Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес	Акционерное общество «Созидание и развитие» АО «Созидание и развитие»
1.5. Место нахождения организации, ведущей бизнес	117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II
1.6. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес	ОГРН 5107746002502, дата присвоения 08.12.2010 года
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
3. Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
4. Предполагаемое использование результатов оценки	Актуализация стоимости акций, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
5. Вид стоимости	Справедливая стоимость
6. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	18 июня 2021 г.
7. Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. 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"</p> <p>2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...</p> <p>3. Право на объект оценки считается достоверным. Оценщик не несет 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>Оценка одной обыкновенной акции проводится в составе 100% пакета обыкновенных акций. См. также Раздел 3</p>
--	---

Источник: данные Задания на оценку, данные оценщика

## 2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

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:**

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» (СПОД РОО 2020) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступили в силу с 11 января 2021 г.

С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

### **3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ**

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».

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 (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б);
  - б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива (Приложение А Международный стандарт 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:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. 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. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Если Заказчиком является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же 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 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 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 указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

Оценщик получил Бухгалтерский баланс на 31 марта 2021 года и Оборотно-сальдовую ведомость за январь-май 2021 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 31.05.2021 по 18.06.2021 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 31.05.2021 г.

В расчетах принимается, что оценка стоимости одной обыкновенной акции проводится в составе 100% пакета акций.

Расчеты сделаны без учета налогов.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

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.

##### **4.1. Сведения о заказчике оценки**

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки

<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	
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 регистрации	07.12.2006 г.
Адрес места нахождения	117556, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2 КОМ 83 В ПОМ XXX

Источник: данные Договора, данные оценщика

## 4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Таблица 3. Сведения об оценщике

<b>Оценщик:</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Ильинская Татьяна Владимировна
Место нахождения оценщика	Местонахождение Оценщика: 121165, Москва, ул. Студенческая, 32, п.138. Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 002352. С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г. №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 004140С2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000431-3 от 26 октября 2017 года «Оценка бизнеса». 04 февраля 2021 года Правительством Российской Федерации принято Постановление № 109 о продлении срока действия квалификационных аттестатов. Сроки квалификационных аттестатов продлеваются на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 года, то есть срок действия квалификационного аттестата №000431-3 продлевается до 26 августа 2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005070/20 от 16.06.2020, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2020 года по 02.07.2021 года, страховая сумма 10 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время (24 года)
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»
ОГРН	ОГРН 1027739088926
Дата присвоения ОГРН	20 августа 2002 года
Место нахождения	Местонахождение: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1 Почт. адрес: 121165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 <sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; -- 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; -- Гражданская ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» полис № 022-073-006045/20, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2021 до 31.12.2021 года.
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»	

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке 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 № 24 от 24 мая 2021 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/24/02 от 18.06.2021 года

### 6.3. Объект оценки

Объект оценки – Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук.

### 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 АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук
<i>Количество, категория (тип) акций</i>	Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета 112 891 обыкновенных акций
<i>Размер оцениваемой доли</i>	0,0008858% уставного капитала
<i>Номер и дата государственной регистрации выпуска</i>	Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-75184-Н от 18.02.2011 года



<i>акций</i>	
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Акционерное общество «Созидание и развитие» АО «Созидание и развитие»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН 5107746002502, дата присвоения 08.12.2010 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 «Созидание и развитие», ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт.	8 397,92	Не применялся	Не применялся

### 6.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости Одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие», ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт., без учета налогов

**8 397,92 рубля**

**(Восемь тысяч триста девяносто семь рублей 92 коп.),**

итоговая величина стоимости обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» в размере 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) на дату оценки 18 июня 2021 года, без учета налогов округленно

**948 049 587 рублей**

**(Девятьсот сорок восемь миллионов сорок девять тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей).**

### 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 мето-

дического 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 из 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%<sup>1</sup>.

**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 =  $1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})$**

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

**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»<sup>2</sup> 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 Бишоп Дэвида М.<sup>1</sup> 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);

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

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

3) деловая репутация.  
(Источник: Статья 4 ФСО-11).

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

<b>Активный рынок</b>	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.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
<b>Цена входа</b>	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
<b>Цена выхода</b>	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
<b>Ожидаемый денежный поток</b>	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	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.
<b>Доходный подход</b>	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.
<b>Исходные данные</b>	<p>Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие:</p> <p>(а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и</p> <p>(б) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.</p>
<b>Исходные данные Уровня 1</b>	Ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные Уровня 2</b>	Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.
<b>Исходные данные Уровня 3</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	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.

<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
<b>Участники рынка</b>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:</p> <p>(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в <a href="#">Международном стандарте финансовой отчетности (IAS) 24</a>, 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.</p> <p>(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.</p> <p>(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.</p> <p>(d) 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.</p>
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	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.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	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.
<b>Обычная сделка</b>	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).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
<b>Затраты по сделке</b>	<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>

(b) 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).

**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.

### 8.1. Объект оценки

<i>Объект оценки</i>	Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук
<i>Количество, категория (тип) акций</i>	Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета 112 891 обыкновенных акций
<i>Размер оцениваемой доли</i>	0,0008858% уставного капитала
<i>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</i>	Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-75184-Н от 18.02.2011 года
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Акционерное общество «Созидание и развитие» АО «Созидание и развитие»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН 5107746002502, дата присвоения 08.12.2010 года

Таблица 4. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	Устав АО «Созидание и развитие», утвержден Решением единственного акционера № 4/17 от «27» сентября 2017 года, Решения эмитента о выпуске ценных бумаг, отчет об итогах выпуска ценных бумаг
Вид ценной бумаги	Бездокументарная именная	
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	6 746 рублей (Шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей	Устав АО «Созидание и развитие», Решения эмитента о выпуске ценных бумаг, отчет об итогах выпуска ценных бумаг
Размер уставного капитала	761 563 000 рублей (Семьсот шестьдесят один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука	Решение о выпуске ценных бумаг, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг
Количество акций, представленных для оценки	Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета из 112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штук обыкновенных акций	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались	Информация получена от заказчика,



Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
	на дату оценки	подтверждена информацией Бухгалтерского баланса
Количество оплаченных акций	112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука	Принято: 100% акций оплачено на дату оценки
Количество голосующих акций в обществе	112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука	Информация АО «Созидание и развитие»
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	0,0008858%	Расчет оценщика
Правоустанавливающий документ на акции	Решение о выпуске ценных бумаг	Решение о выпуске ценных бумаг
Государственный регистрационный номер выпуска акций	Государственный регистрационный номер–1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г.	
Подтверждение обращаемости объекта оценки	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг	Информация АО «Созидание и развитие»
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Правоподтверждающим документом является Выписка по счету депо Национального расчетного депозитария на дату заключения договора о проведении оценки	Информация АО «Созидание и развитие»
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	Реестродержателем АО «Созидание и развитие» является Акционерное общество «Новый регистратор» (ОГРН 1037719000384), лицензия № 10-000-1-00339 выдана 30 марта 2006 года ФСФР РФ	Информация документа «Пояснения к бухгалтерской отчетности АО «Созидание и развитие»
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация АО «Созидание и развитие»
Распорядительные права акций, в голосующей доле оцениваемых акций	Оценивается одна акция в составе 100% пакета. Владелец пакета в размере 100% имеет все права	Устав АО «Созидание и развитие» (ФЗ «Об акционерных обществах»)
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация АО «Созидание и развитие»
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация АО «Созидание и развитие»
Информация о выплате дивидендов	В 2018-2020 гг. не выплачивались	О предыдущих выплатах см.ниже
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	В соответствии с Уставом АО «Созидание и развитие»	Устав АО «Созидание и развитие»

## Информация о дивидендах (руб.)

5 932 846,02	Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2012 год
12 083 524,35	Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2013 год
12 801 944,57	Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2014 год
15 806 618,25	Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2015 год
16 179 622,89	Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2016 год
7 695 443,92	Выплата дивидендов за первое полугодие 2017 г. согласно решению "3/17 единственного акционера ЗАО "Созидание и развитие" от 10.08.2017г.

## 8.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

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

**Таблица 5. 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 «Альтернативные инвестиции»
ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	Фонд не является юридическим лицом
Информация о регистрации	Регистрационный номер и дата регистрации правил Д.У. 1866-94169001 05.08.2010 г.
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, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2 КОМ 83 В ПОМ ХХХ

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость объекта оценки – 945.649.524 руб.

## 8.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.

**Таблица 6. Уставный капитал эмитента**

Наименование ценных бумаг	Государственный регистрационный номер	Общее количество, шт.	Номинал одной ценной бумаги, руб.
Обыкновенные акции (ОА)	1-01-75184-Н	112891	6 746

Источник: данные Отчета об итогах выпуска ценных бумаг

**Таблица 7. Информация о структуре уставного капитала АО «Созидание и развитие»**

Наименование (Ф.И.О.)	Место проживания или регистрации (место нахождения)	Доля в УК, %	Количество ценных бумаг, выпуск 1-01-75184-Н, шт	Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, руб.	Стоимость пакета акций, руб.
Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»	117556, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2 КОМ 83 В ПОМ ХХХ1	100%	112891	6 746	761 563 000
<b>СУММА:</b>		<b>100%</b>	<b>112891</b>		<b>761 563 000</b>

Источник: данные АО «Созидание и развитие»

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

Права осуществляются в соответствии с Уставом АО «Созидание и развитие» и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

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 (реvisions) 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.

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

## 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 8. 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, 9 п.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 АО «Созидание и развитие» на 31.03.2021 г., форма 0710001 по ОКУД,
- Отчет о финансовых результатах АО «Созидание и развитие», за январь-март 2021 года; форма 0710002 по ОКУД,
- Оборотно-сальдовая ведомость АО «Созидание и развитие» за январь-май 2021 года;
- Бухгалтерский баланс АО «Созидание и развитие» на 31.12.2020 г., форма 0710001 по ОКУД;
- Отчет о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2020 года, форма 0710002, 0710003, 0710004 по ОКУД;
- Пояснения к бухгалтерской отчетности АО «Созидание и развитие» за 2020 г.;
- Бухгалтерский баланс ООО «Нординвест» на 31.03.2021 г. и 31.12.2020 г., форма 0710001 по ОКУД;
- Отчет о финансовых результатах ООО «Нординвест», за январь-март 2021 года и январь-декабрь 2020 года; форма 0710002 по ОКУД;
- Оборотно-сальдовая ведомость ООО «Нординвест» за январь-май 2021 года.

## 8.7. Описание эмитента, выпустившего акции

Решение учредителя о создании Закрытого акционерного общества «Созидание и развитие» принято 08 ноября 2010 года Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «Созидание» («Д.У.»), действующим в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции».

Целью создания общества является извлечение прибыли, а также осуществление любой деятельности, направленной на достижение целей Общества и не противоречащей действующему законодательству.

Компания «Созидание и развитие» зарегистрирована 08 декабря 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

05 октября 2017 года изменено наименование на Акционерное общество «Созидание и развитие».

**Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции**

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Созидание и развитие»
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Созидание и развитие»
Место нахождения Общества	117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II
Почтовый адрес	117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II
Учредительный документ Общества	Устав АО «Созидание и развитие»,
Филиалы и представительства Общества	Нет
Дочерние и зависимые общества	Дочерние общества (более 50% УК) дату оценки отсутствуют, Доля в УК ООО «Нординвест» (17,3928% УК)
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	Нет



Наименование показателя	Характеристика показателя
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	ОГРН 5107746002502 от 08 декабря 2010 года МИФНС № 46 по г.Москве Свидетельство Серия 77 № 012143276
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	<a href="https://fedresurs.ru/company/4dfe2b17-219b-443a-9551-ae7d6b28a6d6">https://fedresurs.ru/company/4dfe2b17-219b-443a-9551-ae7d6b28a6d6</a>
Идентификационный номер налогоплательщика	7714824912
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Основной вид деятельности – 65.23.1 Капиталовложения в ценные бумаги
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
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и Российскими стандартами бухгалтерской отчетности	РСБУ – российские стандарты бухгалтерского учета используются в деятельности общества, об использовании МСФО информации нет
Сведения о лицензиях эмитента	Все необходимые лицензии в наличии
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «Созидание и развитие, утвержденным Решением единственного акционера № 4/17 от «27» сентября 2017 года
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 «Созидание и развитие»
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
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Макроэкономическая ситуация в России, Решение ЦБ РФ, состояние банковской сферы России
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	Макроэкономическая ситуация в мире и в России, Решение ЦБ РФ, состояние банковской сферы России
<b>Дополнительная информация</b>	
Конкуренты эмитента	Нет информации
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет. Организация размещается в арендованном помещении
Среднесписочная численность сотрудников за год	2 человека

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

Учредителем Общества являлось

**Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Созидание» («Д.У.») Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции»** (ОГРН 1097746734986, ИНН 7705903220).

В соответствии с редакцией Устава, первоначально предоставленной АО «Созидание и развитие», уставный капитал АО «Созидание и развитие» состоял из 100 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 6 746 (Шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей каждая.

В соответствии с Решением о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрированным 18 января 2013 года, Государственный регистрационный номер 1-01-75184-Н-001, РО ФСФР России в ЦФО, осуществлено размещение дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие».

Государственная регистрация следующего дополнительного выпуска осуществлена на основании приказа Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 21.01.2013 г. № 73-13-63/пз-и.

Количество ценных бумаг выпуска	12 891
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	6 746 руб.
Общий объем выпуска	86 962 722 руб.
Выпуску присвоен государственный регистрационный номер	1-01-75184-Н-001D.

Уставный капитал АО «Созидание и развитие» после размещения дополнительного выпуска акций составляет 773 165 806 рублей, разделен на 112 891 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 6 746 рублей.

Объектом оценки является одна обыкновенная акция в составе пакета из 112 891 обыкновенных именных акций, который составляет 100% уставного капитала АО «Созидание и развитие».

На дату оценки 100% доля уставного капитала АО «Созидание и развитие» принадлежит ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

На дату оценки доверительным управляющим ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» является Акционерное общество «Прогрессивные инвестиционные идеи».

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

Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Основными видами деятельности АО «Созидание и развитие» является:

- Капиталовложения в ценные бумаги;
- Управление недвижимым имуществом;
- Сдача в аренду недвижимого имущества;
- Инвестиционная деятельность;
- 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 деятельности;
- Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции;
- Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами.

### **Информация о нематериальных активах**

Общество не обладает нематериальными активами

### **Производственные активы**

На дату оценки на балансе Общества основные средства не учтены.

### **Основные показатели хозяйственной деятельности**

На дату оценки деятельность АО «Созидание и развитие» осуществляется.

На дату оценки АО «Созидание и развитие» обладает долей в уставном капитале ООО «Нординвест» в размере 17,3928% уставного капитала.

Участники – 5 юридических лиц.

Уставный капитал Общества – 3 050 000 000 рублей.

Местонахождение Общества – Москва, Российская Федерация, ул.Сергея Макеева, д.13.

В 4 квартале 2011 года ООО «Нординвест» приобрело 5 740 266 обыкновенных акций ОАО «СЕВЕРГАЗБАНК» (в последующем тексте – Банк), что составляло 86,81% от всех размещенных обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». На дату оценки доля ООО «Нординвест» составила 100%.

Общим собранием акционеров ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» (протокол № 44 от 27.08.2012 г.) принято решение об изменении наименования Банка на Открытое акционерное общество «БАНК СГБ».

08 декабря 2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц была внесена запись о регистрации новой редакции устава банка с новым наименованием. 04 декабря 2012 года из Центрального Банка Российской Федерации получены зарегистрированный устав и переоформленная лицензия с новым наименованием Банка.

После 2012 года наименования банка, уставный капитал менялись.

На дату оценки полное наименование банка – Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»).

**Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества**

	<b>Финансовые вложения</b>	<b>Контрагент</b>	<b>Контрагент</b>	<b>Сумма (руб.)</b>
1	Доля в обществе с ограниченной ответственностью	АО "Созидание и развитие"	ООО «Нординвест»	530 682 000

**Финансовые вложения – займы.**

26 декабря 2018 года заключено Соглашение о новации в отношении займа ЗАО «Инвестиционная компания «РПД-Рязань».

**Таблица 11. Информация о займе**

Заемщик	Договор	Сумма кредита, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Процентная ставка
ЗАО «Инвестиционная компания «РПД Рязань»	Соглашение о новации от 26.12.2018 г.	91 100 000	-	31.12.2021	8,5%

Таким образом, предполагается получение пассивных доходов – процентов от размещения свободных денежных средств в виде займов.

**Финансовый анализ**

Финансовый анализ является ключевым этапом оценки, он служит основой понимания реального положения организации и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки, прогнозирование доходов и расходов организации; на определение ставки капитализации, применяемой в методе капитализации денежного потока; на величину мультипликатора, используемого в сравнительном подходе.

Анализ финансового состояния организации включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах работы оцениваемой компании за прошедшие периоды для выявления тенденций в ее деятельности и определения основных финансовых показателей. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, как правило, проводится на основе копий подлинных документов годовой бухгалтерской отчетности – бухгалтерского баланса (Форма №1 по ОКУД), отчета о финансовых результатах (прибылях и убытках) (Форма № 2 по ОКУД), Приложений к балансу (Формы № 3-5). В копиях документов проверяется выведение итогов по разделам, а также равенство итогов по активу и пассиву балансов. Проведенная проверка позволяет сделать вывод о достоверности и пригодности бухгалтерской отчетности для проведения анализа финансово-хозяйственной деятельности.

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 31.03.2021 года.

**Актив баланса****Таблица 1**

<b>Баланс (Форма 1)</b>							
Статья баланса	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1130	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	573 830,0	531 187,0	531 514,0	700 682,0	530 682,0	530 682,0
Отложенные налоговые активы	1160	3 347,0	2 241,0	1 129,0	5,0	7,0	9,0
Прочие внеоборотные активы	1170	26 802,0	0,0	0,0	4 213,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>603 979,0</b>	<b>533 428,0</b>	<b>532 643,0</b>	<b>704 900,0</b>	<b>530 689,0</b>	<b>530 691,0</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	30 814,0	23 414,0	140 754,0	2 257,0	745,0	1 010,0
Финансовые вложения	1240	192 806,0	91 169,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0
Денежные средства	1250	132,0	124 493,0	21 437,0	4 267,0	200 831,0	202 824,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>223 752,0</b>	<b>239 076,0</b>	<b>253 292,0</b>	<b>97 624,0</b>	<b>292 676,0</b>	<b>294 934,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>827 731,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>825 625,0</b>

## Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>						
Уставный капитал	1310	761 563,0	761 563,0	761 563,0	761 563,0	761 563,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	1 675,0	2 526,0	3 300,0	3 968,0	4 781,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	63 656,0	7 781,0	20 370,0	35 966,0	58 524,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>826 894,0</b>	<b>771 870,0</b>	<b>785 233,0</b>	<b>801 497,0</b>	<b>824 868,0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы под условные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	784,0	554,0	617,0	1 003,0	1 297,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	53,0	80,0	85,0	23,0	37,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>837,0</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1 027,0</b>	<b>1 334,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>827 731,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>825 625,0</b>

## Отчет о финансовых результатах

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.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>							
Выручка	2110	0,0	0,0	0,0	1 387,0	0,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	0,0	(1 232,0)	0,0	0,0
Запасная прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	0,0	155,0	0,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(693,0)	(733,0)	(837,0)	(800,0)	(794,0)	(179,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-693,0	-733,0	-837,0	-645,0	-794,0	-179,0
<b>Прочие доходы и расходы</b>							
Доходы от участия в других организациях	2310	37,0	38,0	38,0	79,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	21 877,0	20 312,0	17 410,0	20 443,0	26 537,0	3 744,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	94,0	0,0	127,0	453,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(79,0)	(249,0)	(76,0)	(133,0)	(76,0)	(19,0)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>21 256,0</b>	<b>19 368,0</b>	<b>16 662,0</b>	<b>20 199,0</b>	<b>25 662,0</b>	<b>3 546,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(3 107,0)	(2 785,0)	(2 188,0)	(2 809,0)	(5 133,0)	(709,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	26,0	(18,0)	25,0	(4,0)	0,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 118,0)	(1 107,0)	(1 111,0)	(289,0)	0,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>17 031,0</b>	<b>15 476,0</b>	<b>13 363,0</b>	<b>16 264,0</b>	<b>20 534,0</b>	<b>2 837,0</b>

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2017 г. по 31.03.2021 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период можно назвать положительной, в первую очередь за счет увеличения валюты баланса за рассматриваемый период.

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

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

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 предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. И на 31.12.2016 г., и на 31.03.2021 г. состояние АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

8. С 2018 года величина чистых активов увеличилась, и на 31.03.2021 г. составила 824868,0 тыс.руб. В 2017 году была выплата дивидендов.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

**8.7.3. 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 правомочий, присущих его доле согласно законодательству.**

Сведения отсутствуют.

**8.7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На стоимость объекта оценки существенное влияние оказывают внешние макроэкономические условия, состояние мировой экономики, состояние финансово-кредитной сферы экономики Российской Федерации, деятельность правительства РФ и ЦБ РФ.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

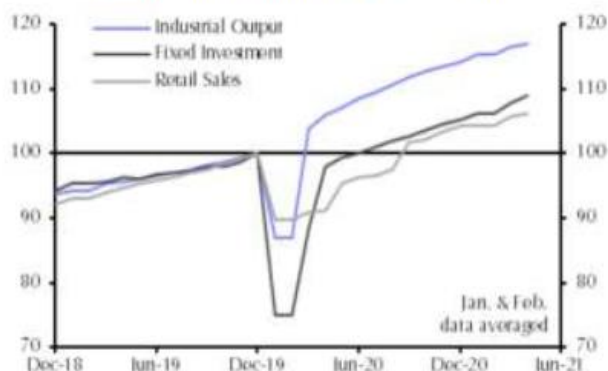
### 9.1 Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

#### Мировая экономика.

Азиатский регион, похоже, преодолел пик новой волны пандемии коронавируса. В развитых странах вакцинация значительной части населения и улучшение эпидемической обстановки позволили возобновить ослабление ограничений.

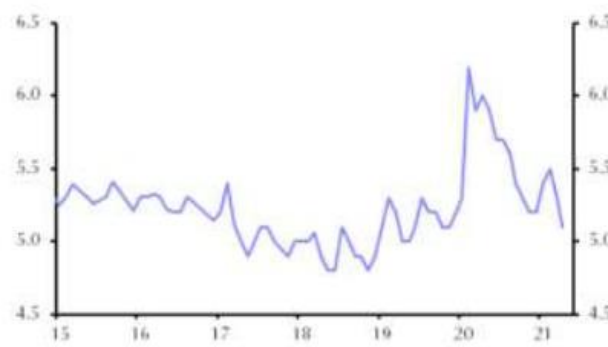
Основные макроэкономические индикаторы *Китая* в апреле оказались хуже ожиданий. В условиях сохраняющихся перебоев поставок товаров рост промышленного производства замедлился с 0,6 до 0,5% м/м, наименьшего темпа роста с начала пандемии. Несмотря на продолжающееся сокращение безработицы (с 5,3 до 5,1% SA в апреле, минимума с начала пандемии), рост розничных продаж замедлился с 0,9 до 0,3% м/м SA, оказавшись значительно ниже среднего докризисного темпа роста (0,7% м/м). Банк Китая в квартальном отчете отметил, что потребительские расходы остаются ограниченными в связи с предосторожностью населения

Рисунок 41. Основные макропоказатели в Китае, декабрь 2019 г. = 100, SA



Источник: Capital Economics.

Рисунок 42. Уровень безработицы в Китае, % SA



Источник: Capital Economics.

Рисунок 43. Базовая инфляция в избранных СФР, % г/г



Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рост базовой инфляции в большинстве **СФР** (12 СФР: Индонезия, Турция, Филиппины, Таиланд, Бразилия, Мексика, Индия, Чили, Венгрия, Польша, Чехия, Казахстан) по-прежнему вызван переключением в цены возросших издержек в условиях опережающего восстановления спроса и ограничений на стороне предложения (логистические трудности). Помимо этого, проинфляционное влияние начинает оказывать ослабление национальных валют, начавшееся в феврале–марте в условиях оттока капитала из СФР. Наконец, в большинстве СФР постепенно растут инфляционные ожидания. В странах, где базовая инфляция снизилась либо осталась на февральском уровне, отмечается относительно медленное

восстановление внутреннего и внешнего (в случае чистых экспортеров туристических услуг)



спроса в условиях неблагоприятной эпидемической ситуации и сохраняющихся ограничений в сфере услуг и международных поездок. В ближайшие месяцы в большинстве СФР инфляционное давление может усилиться. Этому будут способствовать рост цен на сырьевые товары, опережающее восстановление спроса, а также эффект переноса от ослабления национальных валют в условиях оттока капитала. Основными сдерживающими факторами остаются неблагоприятная эпидемическая ситуация, ухудшение которой наблюдается в последнее время во многих СФР (особенно в азиатском регионе), и сохраняющийся отрицательный разрыв выпуска в некоторых странах.

Рост экономики *США* ожидаемо ускорился в I квартале до 6,4% к/к SA, что вывело годовую динамику в плюс: рост на 0,4% г/г. Основным драйвером стал рост частного потребления (+10,7% к/к SA), поддерживаемый масштабными фискальными стимулами, постепенным снятием ограничений и восстановлением рынка труда. Продолжился уверенный рост частных инвестиций в основной капитал (+9,9% к/к SA) и жилищное строительство (+10,8% к/к SA) в условиях сохранения низких процентных ставок. Потребительская активность остается высокой в условиях снятия ограничений и траты накоплений домохозяйств, в то время как производственная активность по-прежнему сдерживается перебоями в поставках комплектующих и дефицитом кадров в некоторых отраслях. Это ведет к ускорению роста цен потребителей и производителей. ФРС, о итогах марта 2021 г., объясняло рост инфляции только действием временных факторов на стороне предложения, ожидая ее существенного замедления в следующем году (до 2,0 % г/г –с 2,4% г/г в 2021 г.).

ВВП *еврозоны* продолжил сокращение в I квартале, но улучшение эпидемической ситуации и более сильный, чем ожидалось ранее, рост экономик торговых партнеров позволили улучшить перспективы роста ВВП в 2021 и 2022 годах.

### **Российская экономика**

Во II квартале 2021 г. рост российской экономики судя по оперативным показателям продолжился. ВВП может достигнуть докоронавирусного уровня уже к середине 2021 года. Как и прежде, экономический рост носит неоднородный характер. В последние месяцы опережающими темпами росли экспортноориентированные отрасли, отрасли, производящие промежуточную продукцию, а также отрасли сферы потребительских услуг, которые пострадали во время пандемии.

Промышленное производство в апреле продолжило расти: на 0,3% м/м SA после 1,2% м/м SA в марте. Драйвером роста стала добыча полезных ископаемых (+1,8% м/м SA) на фоне постепенного повышения уровня добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+ и увеличения добычи прочих полезных ископаемых. В секторе обрабатывающих производств выпуск немного сократился (-0,7% м/м SA в апреле) после двух месяцев роста. (Рисунок 18). На некоторое ослабление динамики в обрабатывающих отраслях указывали апрельские индексы PMI. При этом результаты конъюнктурного опроса ИЭП, проведенного в мае, позволяют ожидать продолжения роста выпуска промышленной продукции и спроса на нее в мае по сравнению с апрелем. Одновременно снижаются запасы готовой продукции, указывая на текущее отставание предложения от спроса в отрасли. Продолжающиеся перебои с логистикой, вероятно, сдерживают промышленность от более сильного роста выпуска продукции.

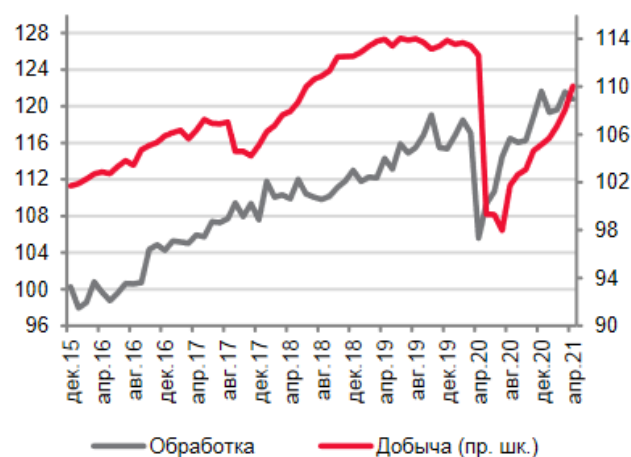
В то же время в потребительских и инвестиционных отраслях рост продолжается более умеренными темпами после выхода выпуска на уровень, превышающий докоронавирусный. Ограничения для производства со стороны поставок компонентов и комплектующих скорее усиливаются, чем ослабевают. Однако они пока существенно не сказались на общих темпах роста экономики, показавшей высокую степень адаптивности к ограничениям. Этому способствовала в том числе ускоренная цифровизация бизнес-процессов и развитие онлайн-бизнеса



**Рисунок 17. Динамика финансовых платежей по группам отраслей, % от среднего уровня I квартала 2021 г.**



**Рисунок 18. Динамика индексов добычи полезных ископаемых и обрабатывающего производства (2014 г. = 100)**



Возрастающая неравномерность в экономической динамике в сочетании с производственными ограничениями приводит к парадоксальному, на первый взгляд, сочетанию все еще повышенной безработицы с острым дефицитом кадров в отдельных отраслях и ускорению темпов роста номинальных зарплат в экономике в целом.

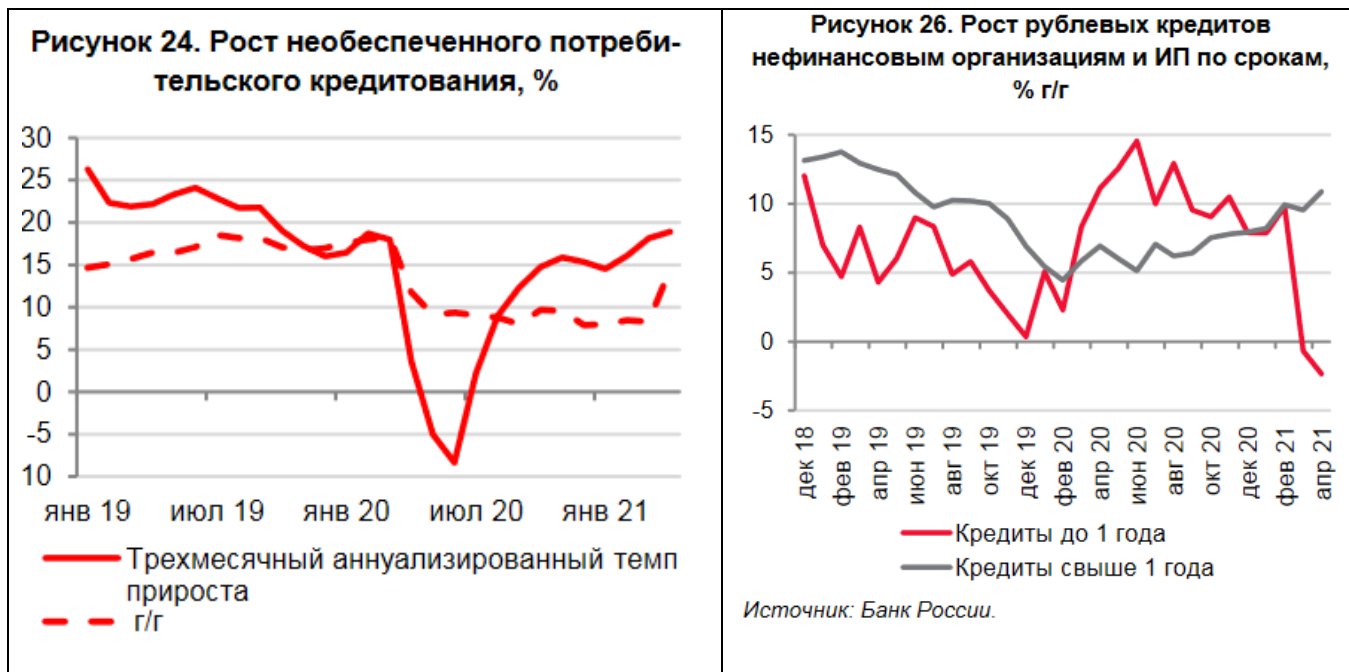
Помимо роста зарплат, потребительский спрос также получает подпитку со стороны ускоряющегося роста розничного кредитования, в том числе необеспеченного. Также сохраняется смещение потребительского спроса в пользу внутреннего потребления при закрытых границах. В результате внутренний потребительский спрос остается важным фактором роста как экономики, так и цен.

В апреле наблюдалось ускорение роста кредитов, предоставляемых как физическим лицам, так и нефинансовым организациям. Рост рублевого розничного кредитования обновил постпандемический максимум, достигнув 3,9% м/м SA после 2,8% м/м SA в марте.

Повышенный рост наблюдался во всех сегментах. Данные бюро кредитных историй указывают на существенный рост выдачи кредитов в апреле при увеличении уровня одобрения заявок на кредитование. Столь значительное ускорение роста розничного кредитования может быть временным. Вполне вероятно, что сейчас наблюдается эффект 1) усиления спроса населения на кредиты из-за ожидаемого повышения ставок на фоне нормализации ДКП Банка России и 2) увеличения предложения необеспеченных кредитов банками из-за возвращения к докоронавирусному уровню надбавок по этому виду кредитов с 1 июля 2021 года.

Ускорение в апреле продемонстрировало и корпоративное кредитование, за исключением кредитования ИП. Рост рублевых кредитов нефинансовым организациям повысился с 0,9 до 1,3% м/м SA, финансовым организациям – с 1,9 до 2,8% м/м SA.

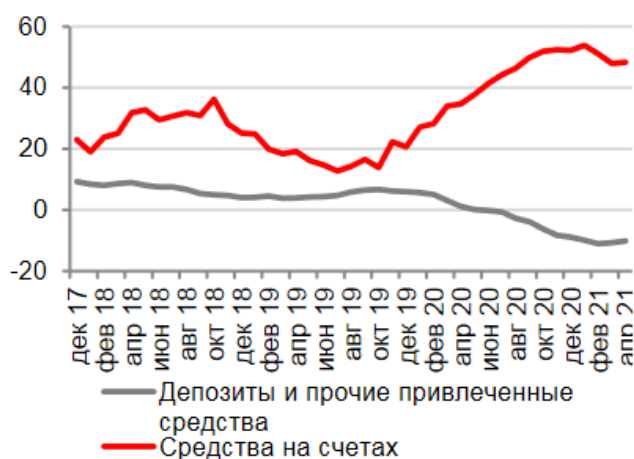
Рост портфеля кредитов нефинансовым организациям был обеспечен главным образом долгосрочным и среднесрочным кредитованием. Это может быть вызвано ростом деловой активности в отраслях, ориентированных на внешний и промежуточный спрос. Динамика индекса PMI указывает на усиление клиентского спроса в сфере услуг. В обрабатывающих отраслях продолжается рост производительности и улучшение деловых ожиданий. Расширение деловой активности, в свою очередь, стимулирует привлечение долгосрочных финансовых ресурсов, в том числе на инвестиции.



Кроме того, повышенный спрос на долгосрочные банковские кредиты мог быть вызван низкой активностью компаний-эмитентов по размещению облигаций в I квартале из-за повышенной волатильности на долговом рынке.

Объем рублевых средств физических лиц в апреле значительно ускорил рост по сравнению с мартом (1,8% и 0,3% м/м SA соответственно). В годовом выражении рост был обеспечен увеличением средств на счетах при снижении объемов депозитов. Вместе с тем в последние месяцы годовые темпы роста средств на счетах и снижения депозитов замедляются. Начавшееся вслед за повышением ключевой ставки увеличение ставок по вкладам позволяет ожидать роста как объемов депозитов в целом, так и доли срочных вкладов в общем объеме средств физических лиц.

**Рисунок 27. Динамика средств физических лиц в банках, % г/г**



*Источник: Банк России.*

**Рисунок 28. Доля просроченной задолженности в кредитных требованиях, %**



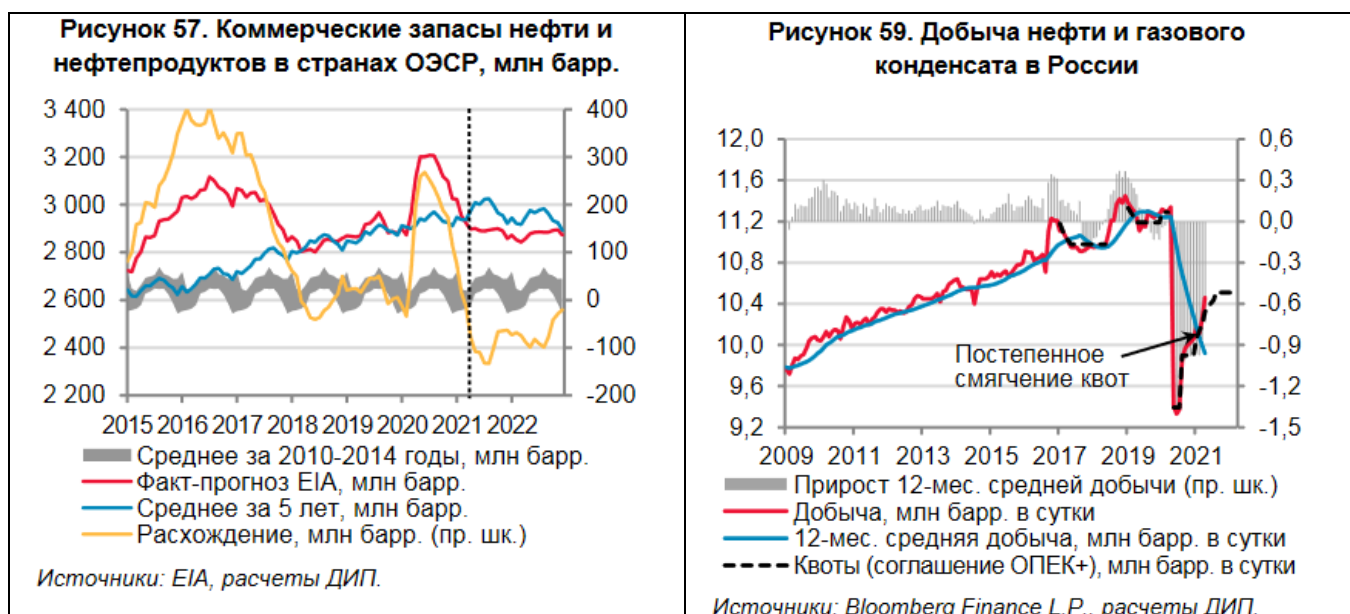
*Источник: Банк России.*

Доля просроченной задолженности по кредитам физическим лицам снизилась с 4,6 до 4,5%, по кредитам нефинансовым организациям и ИП – с 7,5 до 7,3%. Некоторый рост наблюдался по кредитам финансовым организациям – с 2,6 до 2,7% (Рисунок 28). Прибыль, получен-

ная банковским сектором в апреле 2021 г. в размере 201 млрд руб.16, продолжает создавать благоприятные условия для наращивания кредитования банками. Таким образом, сложившиеся денежно-кредитные условия по-прежнему способствуют активному росту банковского кредитования.

### **Рост цен сырьевых товаров.**

Основным фактором роста сырьевых цен является активное восстановление мировой экономики, в том числе продвижение инфраструктурных проектов, на фоне сохранения стимулирующей политики в крупнейших экономиках. При этом предложение многих сырьевых товаров ограничено. Поддержку ценам на природный газ в Европе оказала также относительно холодная для данного времени года погода в этой части света. Рост сырьевых цен ускоряет инфляцию в мировой экономике, увеличивая издержки по всей производственной цепочке и влияя на инфляцию напрямую через цены продовольственных товаров.



Во второй половине мая цены многих сырьевых товаров частично откатились на ожидания более скорого, чем считалось ранее, сворачивания стимулирующих мер в США в условиях ускорения инфляции, а также опасениях принятия Китаем административных мер для сдерживания «необоснованного» роста цен сырьевых товаров. Однако продвигающаяся во многих странах вакцинация населения создает у инвесторов ожидания того, что мобильность населения, а вместе с ней и спрос на сырьевые товары продолжат активно расти. Этому также будет способствовать наступающий сезон отпусков. В этих условиях повышательная фаза цен сырьевых товаров может получить свое развитие по окончании фиксирования прибыли инвесторами. Поддержку нефтяным котировкам также оказало продолжающееся сокращение коммерческих нефтяных запасов, указывающее на дефицит жидкого топлива на мировом рынке (Рисунок 57). Оценки Международного энергетического агентства (МЭА), как и оценки Минэнерго США (EIA), показывают, что в конце марта запасы нефти и нефтепродуктов стран ОЭСР вернулись к пятилетнему среднему уровню, являющемуся одним из важнейших показателей состояния нефтяного рынка, а в апреле опустились ниже этого уровня. Это по-прежнему объясняется консервативной политикой стран ОПЕК+, прежде всего ограничением добычи со стороны Саудовской Аравии (Рисунок 59).

### **Прогноз российской экономики.**

В 2021 г., прогнозирует МВФ, мировая экономика вырастет на 6%, а российская – всего на 3,8%. В это же время экономика Китая вырастет, как ожидается, более чем на 8%, а рост ВВП США может превысить 7,2% и стать лучшим за 70 лет. Это означает, что Россия продолжит отставать не только от мировой экономики, но и от крупнейших стран-конкурентов.

Ключевые для быстрого роста экономики переменные – это инфляция (силы торможения) и рост денежной массы (движущая сила). В начале июня 2021 г. инфляция оторвалась от таргета и подскочила к 5,8%, а денежная масса по-прежнему растет темпами всего 13%. Статистический анализ показывает, что таким условиям денежно-кредитной политики соответствует рост ВВП от силы в 1,5%. Низкая база 2020 г. даст свой эффект, и рост ВВП благодаря этому превысит-таки планку в 3% (с 2013 г. она не преодолевалась ни разу). Но для серьезного ускорения ВВП – на очень необходимые 5–7% в год – нужны совсем другие действия со стороны ЦБ РФ.

### **9.1. 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**

#### ***Развитие банковского сектора РФ по информации за апрель 2021 г.***

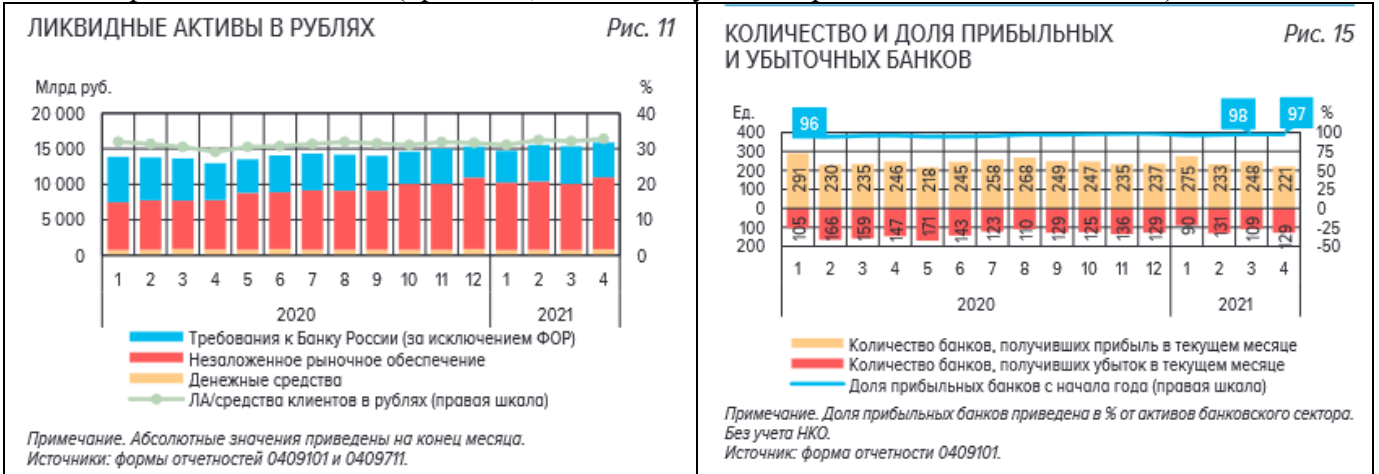
В апреле 2021 г. сохранился повышенный темп роста розничного кредитования – как ипотечного, так и необеспеченного. Рост корпоративного кредитования также ускорился. Банки продолжили наращивать вложения в ОФЗ. На стороне фондирования произошел значительный рост средств населения, связанный преимущественно с авансовыми социальными выплатами из-за объявленных нерабочих дней между майскими праздниками, а также увеличились размещения государственных средств, в основном благодаря налоговым поступлениям и от размещения ОФЗ. Прибыль сопоставима с мартовской.

В апреле произошел резкий всплеск *корпоративного кредитования* – на 2,5%<sup>1</sup> (+1150 млрд руб.). Это больше, чем за весь I квартал 2021 года (+1,0%). Увеличение портфеля в апреле в значительной части пришлось на кредитование ряда крупных сделок компаний из горнодобывающей и нефтегазовых отраслей, а также кредиты дочерним компаниям системно значимых кредитных организаций. На застройщиков жилья в апреле пришлось около 120 млрд руб. прироста корпоративного портфеля (в марте – около 100 млрд руб.). Ипотечное кредитование опять вышло на пиковый темп роста (около 2,8%, по предварительным данным), характерный для сентября-декабря. Объем выдач в рамках льготной ипотеки под 6,5%<sup>2</sup> практически не изменился по сравнению с мартом (132 млрд руб.<sup>3</sup> против 135 млрд руб.), однако в условиях незначительного роста выдач «рыночной» ипотеки, по предварительным данным, доля льготной ипотеки в выдачах в апреле сократилась до 25% с 27% в марте. Всего на 01.05.2021 в рамках «Программы 6,5» выдано кредитов на сумму свыше 1,4 трлн.рублей.

Рост необеспеченного *потребительского кредитования* в апреле (1,6%, по предварительным данным) несколько замедлился по сравнению с мартом (1,9%), но все еще остается высоким. Такая динамика, вероятно, обусловлена ростом риск-аппетита банков на фоне улучшения экономической ситуации. Для ограничения рисков, связанных с ускоренным ростом необеспеченного потребительского кредитования, Банк России вернулся к «доковидным» требованиям по макронадбавкам<sup>5</sup>, которые вступят в силу с 1 июля, и будет следить за развитием ситуации в данном сегменте.

В апреле произошло снижение просроченной задолженности заемщиков – как корпоративных (-5 млрд руб., или 0,2%) за счет уступки прав требования по проблемной задолженности крупными банками, так и розничных (-2 млрд руб., или 0,3%).

Общий объем рублевых ликвидных активов банковского сектора (денежные средства, требования к Банку России и незаложенное рыночное обеспечение) в апреле вырос на 0,5 трлн руб., до 15,9 трлн руб., главным образом за счет роста фондирования, в результате чего произошло высвобождение ОФЗ, заложенных ранее по операциям репо. Объем ликвидности находится на достаточно комфортном уровне и на треть покрывает совокупные средства клиентов в рублях. В дополнение к ликвидным активам банки могут привлечь средства у Банка России под залог нерыночных активов (кредитов, соответствующих требованиям Банка России).

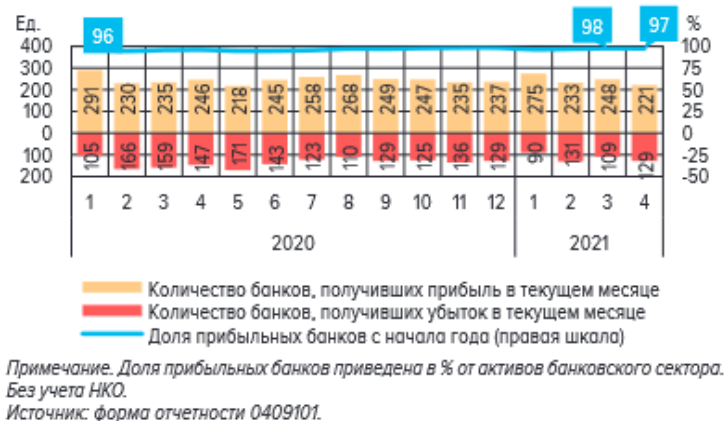


Объем ликвидных активов кредитных организаций в иностранной валюте снизился на 4,1 млрд долл. США, до 48,5 млрд долл. США (в основном из-за сокращения краткосрочных межбанковских кредитов нерезидентам), что в целом соответствует среднему уровню 2020 года. Общего объема валютной ликвидности при этом достаточно для покрытия около 33% валютных средств корпоративных клиентов, или 15% всех валютных обязательств, что является комфортным уровнем.

**Прибыль.** Чистая прибыль сектора за апрель составила 202 млрд руб., что соответствует аннуализированной возвратности на капитал – 22% (в марте – 205 млрд руб. и 22,7%). Количество прибыльных банков снизилось до 221 с 248, но при этом доля прибыльных банков в активах сектора по итогам четырех месяцев 2021 года составила 97%.

**Капитал.** Балансовый капитал сектора в апреле вырос на 230 млрд руб., до 11,1 трлн

КОЛИЧЕСТВО И ДОЛЯ ПРИБЫЛЬНЫХ И УБЫТОЧНЫХ БАНКОВ Рис. 15



рублей. Помимо заработанной прибыли, на рост капитала повлияла также докапитализация на 30 млрд руб. одного крупного банка. Показатель достаточности совокупного капитала в марте (Н1.0) вырос на 0,1 п.п., до 12,6%, преимущественно за счет заработанной банками прибыли и привлечения субординированных кредитов в размере около 60 млрд рублей. Запас капитала составляет 6,0 трлн руб. (около 10% объема кредитного портфеля), но следует учитывать, что он распределен среди банков неравномерно.



*Количество действующих кредитных организаций.* На 30.04.2021 в России действовали 389 КО (в том числе 350 банков), включая 12 СЗКО, доля которых в активах банковского сектора с учетом их дочерних КО (еще 21 КО) составляет более 75%. Доля других крупных КО из топ-100 – около 20% от активов сектора, в том числе 5,6% – крупные НКО (включая Национальный Клиринговый Центр). В апреле 2021 года лицензии семи КО были отозваны, еще у двух – аннулированы по причине добровольной ликвидации. Совокупная доля этих девяти КО составляет менее 0,1% активов сектора.

### ***Информация, актуальная на июнь 2021 г.***

В марте ЦБ РФ повысил ключевую ставку с 4,25% до 4,5% впервые с 2018 г., в апреле – на 0,5 процентного пункта до 5%. Темпы роста потребительских цен и инфляционные ожидания остаются повышенными, заявлял тогда регулятор.

Потребительская активность, по оценке ЦБ РФ, достигла уровней до начала пандемии. «Спрос на рабочую силу растет по широкому кругу отраслей. При этом в некоторых секторах наблюдается ее дефицит», – отмечает ЦБ РФ.

В июне 2021 г. Центробанк снова повысил ключевую на 0,5 процентного пункта – до 5,5%. С учетом высоких инфляционных ожиданий баланс рисков значимо сместился в сторону проинфляционных: спрос растет быстрее предложения, усиливается рост цен.

На повышение ключевой ставки указывало ускорение годовой инфляции. В мае 2021 г. она достигла 6,02% впервые с октября 2016 г.

Маловероятно, что ЦБ РФ справится с инфляцией – мировые тренды или алчность производителей ему неподвластны. На планах по экономическому росту можно ставить крест: ставки по кредитам вырастут, но денег у потребителей больше не станет. Остается работать «на склад», так как вариантов снижения себестоимости на фоне роста всех ее компонентов не обнаруживается.

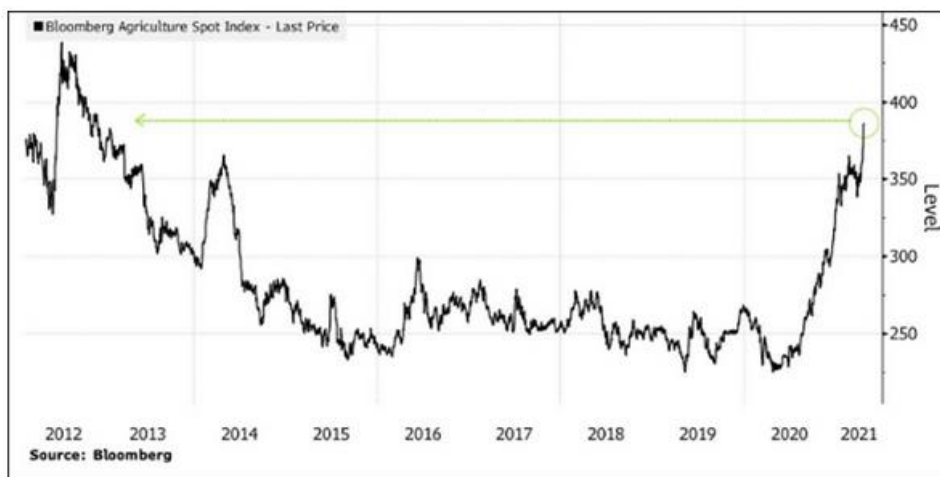
Справиться с ростом цен у правительства пока не получается. Денег у населения все меньше, обязательств все больше, поддержка через потребкредитование иссякает.

Властям, за три месяца до выборов, остается повышать бюджетные зарплаты, внепланово индексировать пенсии, выплачивать все новые виды пособий, проще говоря, приступать к накачке денежной массы. Однако, те субъекты, за которых отвечает ЦБ РФ: банки, инвестиционные компании, то есть, весь финансовый сектор, будут в выигрыше.

## **9.2. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

Инфляционные процессы в мире усиливаются. Картина с ростом цен на продовольствие напоминает ситуацию 2011-12 годов, и это вызывает серьезные опасения.

Инфляция уже оказывает комплексное влияние на экономику: с одной стороны, растут цены, с другой – несмотря на колоссальные компенсационные меры, спад возобновляется, а безработица растёт. Компенсационные выплаты безработным достаточно быстро формируют паразитическую модель поведения, и это тоже не будет способствовать быстрому выходу из кризиса.



По итогам апреля инфляция в США подскочила до 4,2% годовых – небывалого с 2008 года уровня. До рекордных для мирового времени уровней (14,7% в 1980 году) ещё далеко. И в целом на инфляционном фоне Америки 70-х, 80-х и даже 90-х годов прошлого века текущий всплеск цен выглядит пока весьма умеренным. Но дальнейший их рост неизбежно вызовет ответные действия ФРС.

Для мировой экономики любая реакция ФРС будет означать серьёзные потрясения и существенное снижение потенциала роста. До сих пор беспрецедентный для мирового времени рост денежной массы в США снижал недостатки денежной политики развивающихся стран. И только поэтому ошибочные действия, к примеру, Банка России (ошибкой было резкое снижение ставки в разгар пандемии) не привели сразу к негативным последствиям для курса рубля и/или инфляции. Но как только ФРС начнёт ужесточать денежную политику, все ошибки денежно-кредитной политики развивающихся стран, в том числе и России, немедленно вскроются и скажутся весьма негативно: резко возрастут риски ослабления рубля, роста инфляции, падения цен на товары российского экспорта.

Инфляция в США превысит 2% в 2021 и 2022 годах, однако в более длительной перспективе останется в пределах этого уровня. С таким прогнозом выступил в четверг член Совета управляющих Федеральной резервной системы (ФРС) Кристофер Уоллер на конференции по вопросам торговли, проходящей в видеоформате в Филадельфии (штат Пенсильвания). (13 мая 2021 года). По мнению Уоллера, разгоняющие инфляцию факторы не являются долгосрочными. Главными такими факторами названы масштабные вливания в оборот федеральных средств, проблемы с логистикой вследствие перезапуска американской экономики, а также вызванные этим рост цен на нефть и повышение расходов домохозяйств.

Замглавы ФРС Ричард Кларид назвал рост инфляции до 4,2% «неприятным сюрпризом» и намекнул, что центральный банк США будет вынужден реагировать. «Придет время, и на следующих заседаниях мы сможем приступить к обсуждению сокращения ежемесячных

объемов выкупа активов», – заявил он 25 мая в интервью Yahoo Finance. В арсенале ФРС как



минимум две ответные меры. Первая – сократить программу выкупа активов (так называемое количественное смягчение, quantitative easing, QE) или даже вообще свернуть ее. Вторая – повысить ставку рефинансирования. И глава ФРС Джером Пауэлл уже поясняет, что

начнет сокращать выкуп активов задолго до повышения ставок.

Ожидания относительно роста потребительских цен (индекс PCE) в текущем году повышены до 2,4% с 1,8%, в следующем - до 2% с 1,9%, в 2023 году - до 2,1% с 2%. Оценка инфляции в США на долгосрочную перспективу сохранена на уровне 2%.

Прогноз роста потребительских цен без учета стоимости продуктов питания и энергоносителей (индекс Core PCE) на 2021 год повышен до 2,2% с 1,8%, на 2022 год - до 2% с 1,9%, на 2023 год - до 2,1% с 2%. (18 марта 2021 г.).

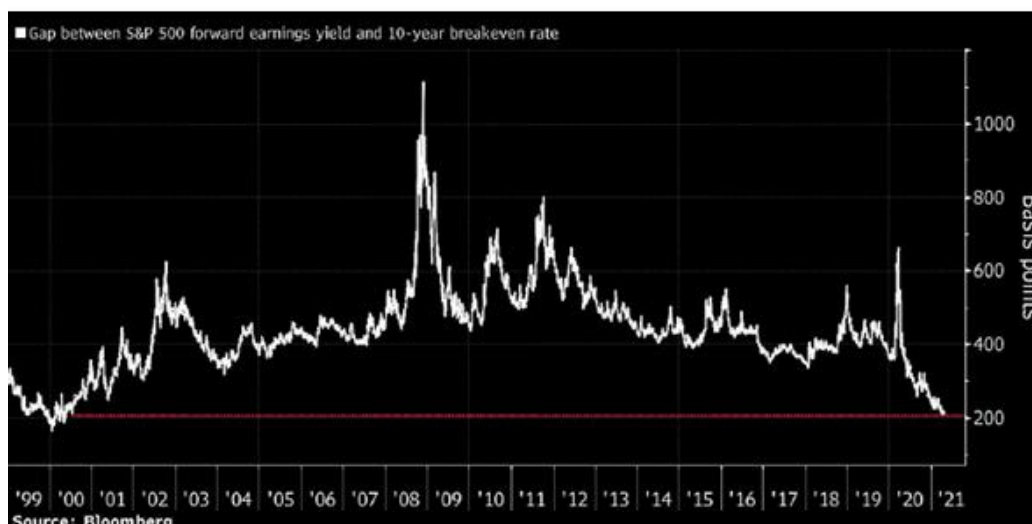
Инфляция в России пока сохраняется на высоком уровне, значительно выше таргета (целевого уровня) ЦБ РФ. Рост инфляции ведёт к снижению темпов роста реальной денежной массы, а значит и к снижению потенциала роста ВВП. ЦБ РФ мог бы более высокими темпами наращивать денежную массу, чтобы компенсировать всплеск инфляции. Но пока он делает противоположное: темпы роста денежной массы снижаются (с 13,4% по итогам февраля до 11,3% по итогам марта).

Отношение форвардной доходности по прибыли S&P 500 к уровню безубыточной инфляции достигло рекордно низкого значения с мая 2000 года, по словам главного стратега Morgan Stanley по рынку акций США Майка Уилсона.

Ситуация с ростом рисков на фондовом рынке связана с тем, что многие получившие компенсации домохозяйства начинают вкладывать полученные деньги в растущий фондовый рынок. В результате, когда рынок рухнет (в том числе, возможно, по причине желания этих домохозяйств зафиксировать прибыль), они останутся без сбережений в условиях падения числа рабочих мест.

В общем, можно констатировать, что риски ускорения кризиса продолжают расти, а никаких вариантов их уменьшить не видно. Возможно, очень многие сектора экономики, возникшие в последнее десятилетие, окажутся в сложной ситуации.





С учётом того, что инфляционные процессы часто идут с серьёзным запаздыванием относительно эмиссионных вбросов, а программы симулирования всерьёз никто прекращать не собирается, скорее всего рост цен пришёл в мировую экономику надолго. И это нужно учитывать всем хозяйствующим субъектам в рамках планирования своей деятельности.

Подробнее на <https://fondmx.org>

Основные выводы:

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

- масштабная денежная эмиссия, осуществляемая ФРС США
- кризисные явления в мировой экономике и сокращение глобальной экономики
- расширение торговых конфликтов
- санкции.

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

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

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

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

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

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (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:

(a) 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);

(c) 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 пакет обыкновенных бездокументарных акций. 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 рассматриваемого акционерного общества не представлены на организованном фондовом рынке Российской Федерации.

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, 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 (акции АО «Созидание и развитие») будут использоваться ненаблюдаемые исходные данные.

### **10.1. 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;
- (б) 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
- (с) 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:

- (а) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (б) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (с) 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.
- (д) 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, исклю-

чающей 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.

(е) 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».

Оценщик при прогнозировании доходов обычно опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы. Пред-

приятие в 2012-2020 гг. и 1 кв.2021 г. не получает выручку. Поэтому составление прогноза и применение Доходного подхода не целесообразно. Вместе с тем, при оценке основного актива (АО «БАНК СГБ») Доходный подход использован.

### **10.2. 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»

Отечественный фондовый рынок имеет достаточно ограниченный объем и в полной мере не обеспечивает инвестиционные потребности российских компаний, поэтому отстает от крупнейших мировых рынков. С другой стороны, ситуация на мировых фондовых рынках нестабильна.

Акции АО «Созидание и развитие» не котируются на открытом рынке. Сделок с пакетами акций компаний, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с АО «Созидание и развитие», оценщик не выявил. Учитывая данные факты, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

### **10.3. 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 «Созидание и развитие», 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 «Созидание и развитие» 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. 2020 года, 1 кв.2021 г., а также ОСВ за январь-май 2021 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://base.garant.ru/70771060/>

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 31.12.2020 г., 31.03.2021 г. и ОСВ за январь-май 2021 г.

Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2020 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.03.2021 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 31.05.2021 по информации ОСВ, тыс.руб
<b>Актив</b>				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	530 682	530 682	530 682
Отложенные налоговые активы	1180	7	9	8
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>530 689</b>	<b>530 691</b>	<b>530 690</b>
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	745	1 010	403
Финансовые вложения	1240	91 100	91 100	91 100
Денежные средства	1250	200 831	202 824	204 739
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>292 676</b>	<b>294 934</b>	<b>296 242</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>823 365</b>	<b>825 625</b>	<b>826 932</b>
<b>Пассив</b>				

Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2020 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.03.2021 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 31.05.2021 по информации ОСВ, тыс.руб
Уставный капитал	1310	761 563	761 563	761 563
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	4 781	4 781	4 781
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	55 687	58 524	60 157
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>822 031</b>	<b>824 868</b>	<b>826 501</b>
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
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	1 297	714	391
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	37	43	40
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 334</b>	<b>757</b>	<b>431</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>823 365</b>	<b>825 625</b>	<b>826 932</b>

Замечание. Несущественное различие сумм активов и пассивов определяется округлением при вводе информации.



### 10.3.1. Оценка финансовых вложений

Код строки баланса (1170, 1240). К финансовым вложениям относятся:

1. государственные и муниципальные ценные бумаги,
2. ценные бумаги других организаций, в т.ч. облигации, векселя;
3. вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в т.ч. дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
4. предоставленные другим организациям займы,
5. депозитные вклады в кредитных организациях,
6. дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

В составе финансовых вложений учитываются также вклады организации-товарища по договору простого товарищества.

К финансовым вложениям организации не относятся:

1. собственные акции, выкупленные у акционеров;
2. векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за продукцию, работы, услуги;
3. вложения в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые за плату во временное пользование с целью получения дохода;
4. драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, материально-производственные запасы, а также нематериальные активы не являются финансовыми вложениями.

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

Финансовые вложения могут быть приобретены на первичном или вторичном рынках, получены безвозмездно или от учредителей, получены от контрагентов.

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений выбирается организацией самостоятельно. Ею может быть серия, партия и т.п. однородная совокупность финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету **по первоначальной стоимости**.

Способ поступления в организацию:	Первоначальная стоимость:
Приобретение за плату	Сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.
В качестве вклада в уставный (складочный) капитал	Денежная оценка, согласованная учредителями (участниками).
Безвозмездное поступление	Текущая рыночная стоимость - если ее можно определить. Сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету, - для ценных бумаг, по которым не рассчитывается рыночная цена.
Приобретение по договорам, предусматривающим оплату неденежными средствами (обмен)	Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов.

В качестве вклада организации-товарища по договору простого товарищества	Денежная оценка, согласованная товарищами в договоре простого товарищества.
Ценные бумаги, не принадлежащие организации на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, но находящиеся в ее пользовании или распоряжении в соответствии с условиями договора	В оценке, предусмотренной в договоре

Состав статей «Финансовые вложения» (1170) и «Финансовые вложения» (1240).

**Таблица 13. Состав статей «Долгосрочные и Краткосрочные Финансовые вложения»**

Величина, руб.	Содержание статьи
530 682 000	Вложение в ООО "Нординвест"
530 682 000	Итого долгосрочные вложения
91 100 000	Краткосрочный займ
91 100 000	Всего краткосрочные займы

**Таблица 14. Информация о займах**

Заемщик	Договор	Сумма кредита, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Процентная ставка
ЗАО «Инвестиционная компания "РПД-Рязань»	Соглашение о новации от 26 декабря 2018	91 100 000	-	31.12.2021	8,5

### 10.3.1.1. Оценка доли в УК ООО «Нординвест»

На дату оценки АО «Созидание и развитие» обладает долей в уставном капитале ООО «Нординвест» в размере 17,3929% уставного капитала.

ООО «Нординвест» учреждено 30 августа 2011 года.

Участники – 5 юридических лиц.

Уставный капитал Общества – 3 050 000 000 рублей.

Местонахождение Общества – Москва, Российская Федерация, ул.Сергея Макеева, д.13.

В 4 квартале 2011 года ООО «Нординвест» приобрело 5 740 266 обыкновенных акций ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» (в последующем тексте – Банк), что составляло 86,81% от всех размещенных обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». Номинальная стоимость доли составляла – 2 404 700 000 рублей. В последующем доля увеличена до 100%

В 2012 году решением акционера от 27.08.2012 № 44 ОАО «БАНК СГБ» переименован в ОАО «БАНК СГБ». Следующее наименование банка Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ»). В 2020 году состоялось еще одно переименование. На дату оценки наименование – Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»).

### Информация о АО «БАНК СГБ»

Полное фирменное наименование	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»
Сокращенное фирменное наименование	АО «БАНК СГБ»

Свидетельство о государственной регистрации кредитной организации, номер, дата регистрации	29 апреля 1994 года, регистрационный номер 2816
Генеральная лицензия Банка России	Генеральная лицензия Банка России № 2816 от 08.06.2015
Основной государственный Регистрационный номер	1023500000160
Дата внесения записи о создании (о первом предоставлении сведений) в Единый государственный реестр юридических лиц, номер Свидетельства	Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Вологодской области 26 августа 2002 года.
Местонахождение банка в соответствии с Уставом	160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) публикуется финансовая информация кредитной организации – эмитента	<a href="http://www.severgazbank.ru">http://www.severgazbank.ru</a>
Реквизиты Банка	Корреспондентский счёт 30101810800000000786 в ГРКЦ г. Вологда ИНН 3525023780 / КПП 352501001

### Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ»

Ниже представлена Информация об активах, собственном капитале и нераспределенной прибыли АО «БАНК СГБ» по информации finmarket.ru

**Таблица 15. Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ»**

Дата	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	30.09. 2020	31.12. 2020	31.03. 2021
Активы	28 190 571	37 384 960	51 806 314	53 645 419	58 575 023	62 173 619	65 439 793	62 316 254
Номер по величине активов	145	110	94	91	85	86	84	85
Собственный капитал	2 625 387	3 044 951	3 501 874	3 862 870	5 140 802	5 323 219	5 447 047	5 295 850
Номер по СК	172	142	131	125	120	115	114	112
Нераспределенная прибыль (Совокупный финансовый результат)	-309 149	488 726	443 652	654 295	229 039	429 659	574 173	218 348
Номер по НП	614	93	105	81	162	92	99	81

31 декабря 2016

Организация	Регион	Активы			Собственный капитал			Совокупный финансовый результат	
		текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	№
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	37 384 960,00	+32,61	110	3 044 951	+15,98	142	488 726,00	93

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=147>

31 декабря 2017

Организа- ция	Регион	Активы			Собственный капитал			Нераспределенная прибыль	
		текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	№
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	51 806 314,0	+38,57	94	3 501 874,0	+15,0	131	443 652,00	105

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=149>

31 декабря 2018

Организация	Регион	Активы			Собственный капитал			Нераспределенная при- быль	
		текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	№
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	53 645 419,00	+3,54	91	3 862 870,00	+10,30	125	654 295,00	81

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=152>

31 декабря 2019 г.

Организация	Регион	Активы			Собственный капитал			Совокупный финансовый результат	
		текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	№
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	58 575 023,00	+9,18	85	5 140 802,00	+33,08	120	229 039,00	162

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=157>

31 декабря 2020 г.

Организация	Регион	Активы			Собственный капитал			Чистая прибыль	
		текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	№
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	65 439 793,00	+11,71	84	5 447 047,00	+5,95	114	574 173,00	99

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=163>

31 марта 2021 г.

Организация	Регион	Активы			Собственный капитал			Чистая прибыль	
		текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	изм.%	№	текущ. знач.	№
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	62 316 254,00	-4,77	85	5 295 850,00	-2,77	112	218 348,00	81

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=175>

4 апреля 2019 года зарегистрирован отчет о размещении *субординированных облигаций* Банка на сумму 1 250 000 000 рублей. 26 апреля из ЦБ РФ получено согласие на включение де-

нежных средств, полученных от размещения указанных облигаций, в состав добавочного капитала Банка.

Срок обращения облигаций не установлен.

Приобретение облигаций означает согласие приобретателей (владельцев) Облигаций с возможностью их погашения по усмотрению Кредитной организации-эмитента.

Банком России согласовано включение средств, привлеченных в результате размещения Облигаций, в состав добавочного капитала. Решение о погашении Облигаций может быть принято только после согласования с Банком России возможности погашения Облигаций.

**Таблица 16. Информация о субординированных облигациях АО «БАНК СГБ».**

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	ПАО "БАНК СГБ"	ПАО "БАНК СГБ"	ПАО "БАНК СГБ"
Идентификационный номер инструмента капитала	40602816В	40502816В	40402816В
Право, применимое к инструментам капитала	РОССИЯ	РОССИЯ	РОССИЯ
к иным инструментам общей способности к поглощению убытков	не применимо	не применимо	не применимо
Регулятивные условия			
Уровень капитала, в который инструмент включается в течение переходного периода («Базель III»)	не применимо	не применимо	не применимо
Уровень капитала, в который инструмент капитала включается после окончания переходного периода («Базель III»)	добавочный капитал	добавочный капитал	добавочный капитал
Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы
Тип инструмента	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем
Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Номинальная стоимость инструмента	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости
Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
Наличие срока по инструменту	бессрочный	бессрочный	бессрочный
Дата погашения инструмента	без ограничения срока	без ограничения срока	без ограничения срока
Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России	нет	нет	нет
Первоначальная дата (даты) возможной реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента, условия реализа-	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников доба-

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
ции такого права и сумма выкупа (погашения)	капитала Банка	капитала Банка	вочного капитала Банка
Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента	не применимо	не применимо	не применимо
Проценты/дивиденды/купонный доход			
Тип ставки по инструменту	фиксированная ставка	фиксированная ставка	фиксированная ставка
Ставка	10,00%	10,00%	10,00%
Наличие условий прекращения выплат дивидендов по обыкновенным акциям	не применимо	не применимо	не применимо
Обязательность выплат дивидендов	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)
Наличие условий, предусматривающих увеличение платежей по инструменту или иных стимулов к досрочному выкупу (погашению) инструмента	нет	нет	нет
Характер выплат	некумулятивный	некумулятивный	некумулятивный
Конвертируемость инструмента	неконвертируемый	неконвертируемый	неконвертируемый
Условия, при наступлении которых осуществляется конвертация инструмента	не применимо	не применимо	не применимо
Полная либо частичная конвертация	не применимо	не применимо	не применимо
Ставка конвертации	не применимо	не применимо	не применимо

Расчет стоимости 100% доли в УК АО «БАНК СГБ» на дату оценки представлен в Приложении к Отчету.

Таблица 17. Результаты оценки АО «БАНК СГБ»

Подходы к оценке	Стоимость по подходу, с учетом скидок на недостаточность контроля и недостаточную ликвидность, руб.	Весовой Коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	не применялся		
Затратный подход	4 210 800 000	0,5	2 105 400 000
Доходный подход	4 163 000 000	0,5	2 081 500 000
Итого			4 186 900 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно			4 186 900 000

Стоимость собственного капитала ООО «Нордвест» определена в Приложении к Отчету и составляет 4 689 000 тыс.рублей.

Таблица 18. Расчет стоимости доли АО «СиР» в СК ООО «Нордвест», тыс.руб.

Наименование показателя	Расчеты
Стоимость 100% СК ООО «Нордвест», тыс.руб.	<b>4 689 000</b>

Наименование показателя	Расчеты
Доля АО «Созидание и развитие» в УК ООО «Нординвест»	17,3929%
Коэффициент контроля	0,8000
Коэффициент ликвидности	1,0000
Стоимость доли АО «Созидание и развитие» в СК ООО «Нординвест», тыс. руб.	652 440

### 10.3.1.2. Оценка займов

Таблица 19. Информация о займах выданных

Заемщик	№ договора	Дата Предоставления	Дата Погашения	Сумма Займа, руб.	Процентная ставка
ЗАО "Инвестиционная компания "РПД-Рязань"	Соглашение о новации от 26 декабря 2018	-	31.12.2021	91 100 000	8,5%

Информация о процентах по займу, накопленных до 31.05.2021 года, предоставлена в ОСВ за январь-май 2021 г. по счету 76.09.

Дата получения информации – 31.05.2021 г. Сумма процентов, накопленных с 01.06.2021 по дату оценки, рассчитана ниже:

Таблица 20. Расчет процентов, накопленных после даты предоставления информации, и стоимости займов

Наименование	Сумма выданного займа, руб.	Ставка процента, %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Период, дней	Сумма процентов за период, руб.	Сумма процентов, накопленных до 31.05.2021, руб.	Всего, руб.
Соглашение о новации от 26 декабря 2018	91 100 000	8,50%	01.06.2021	31.12.2021	214	4 540 025	307 150,41	95 947 175

Таблица 21. Расчет текущей стоимости займов

Наименование	Итого сумма займа и процентов до даты погашения, руб.	Дата погашения	Период с даты оценки по дату погашения, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость, руб.
Соглашение о новации от 26 декабря 2018	95 947 175	31.12.2021	0,54	9,81%	0,9507	91 216 980

Таблица 22. Результаты оценки стоимости долгосрочных и краткосрочных вложений

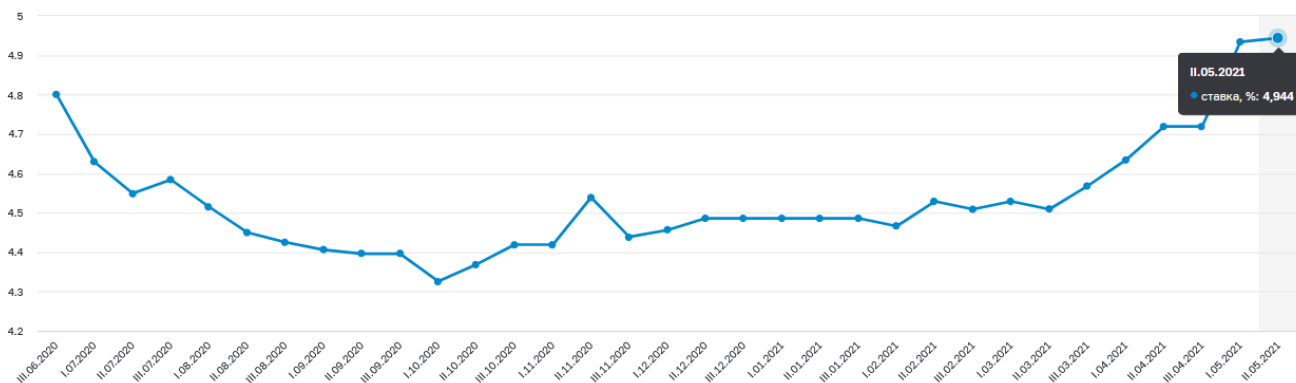
Наименование показателя	Стоимость по балансу, тыс.руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
Стоимость доли в УК ООО "Нординвест", тыс.руб.	530 682	652 440
Долгосрочный займ, тыс.руб.	91 100	91 217

Ниже по тексту представлен порядок определения ставок дисконтирования.

### Расчет ставки дисконтирования для активных статей баланса.

Для корректировки стоимости долгосрочных и краткосрочных займов, а также некоторых других статей актива, рассчитаны ставки дисконтирования.

**Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц**  
**Диаграмма изменения максимальной процентной ставки за выбранный период**



Декада	Ставка, %
II декада мая 2021	4,9440
I декада мая 2021	4,9340
I декада апреля 2021	4,6340
III декада марта 2021	4,5680
I декада января 2021	4,4860
III декада декабря 2020	4,4860
I декада июля 2020	4,6290
III декада июня 2020	4,8010

<http://www.cbr.ru/statistics/avgprocstav/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=3.06.2020&UniDbQuery.To=2.05.2021>

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

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 2020	3,13	2,66	2,37	2,87	3,52	3,54	3,36	3,36	4,08	4,01	4,08	3,27	3,98	4,42	4,42	3,33	4,79	3,59	4,73
Январь 2021	3,14	2,75	2,47	2,85	3,66	3,50	3,35	3,35	4,12	3,85	4,11	3,33	3,98	4,33	4,41	3,38	4,57	4,88	4,58
Февраль 2021	3,23	2,68	2,32	2,68	3,24	3,32	3,14	3,14	4,18	4,00	4,17	3,26	3,87	4,22	4,43	3,29	5,01	4,90	5,00
Март 2021	3,25	2,72	2,32	2,65	3,13	3,43	3,20	3,20	4,10	4,61	4,12	3,33	4,02	4,43	4,90	3,38	5,18	5,07	5,18

\* 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 неискиженный остаток, при условии, что величина неискиженного остатка не превышает 1 тысячи рублей.

### Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) (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 2020	3,13	2,66	2,37	2,87	3,52	3,54	3,36	3,36	4,08	4,01	4,08
Январь 2021	3,14	2,75	2,47	2,85	3,66	3,50	3,35	3,35	4,12	3,85	4,11
Февраль 2021	3,23	2,68	2,32	2,68	3,24	3,32	3,14	3,14	4,18	4,00	4,17
Март 2021	3,25	2,72	2,32	2,65	3,13	3,43	3,20	3,20	4,10	4,61	4,12



Месяц, год	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 2020	3,27	3,98	4,42	4,42	3,33	4,79	3,59	4,78
Январь 2021	3,33	3,88	4,33	4,41	3,38	4,57	4,88	4,58
Февраль 2021	3,25	3,87	4,22	4,43	3,29	5,01	4,90	5,00
Март 2021	3,33	4,02	4,43	4,90	3,38	5,18	5,07	5,18

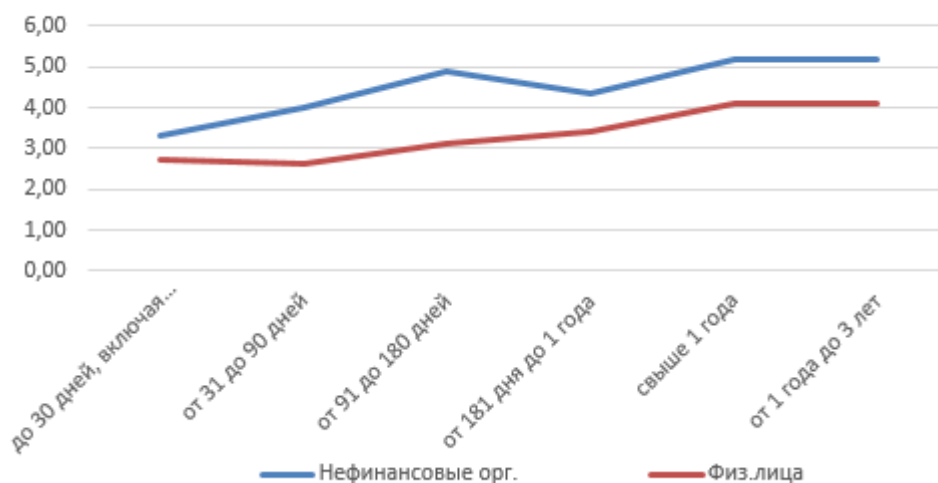
[http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/#highlight](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/#highlight)

Вышепредставленная информация сведена в таблицу.

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

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	свыше 1 года	от 1 года до 3 лет
март 2021	для нефинансовых организаций	3,33	4,02	4,9	4,36	5,18	5,18
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	свыше 1 года	от 1 года до 3 лет
март 2021	для физлиц	2,72	2,65	3,13	3,43	4,12	4,10
	Соотношение ставок для физлиц и нефинансовых организаций	1,224	1,517	1,565	1,271	1,257	1,263
	Среднее значение	1,35					

Изменение депозитных ставок



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

**Базовый уровень доходности вкладов  
(в июне 2021 года)**

Данные о максимальной доходности по договорам вклада с физическими лицами в рублях (в процентах)				
До востребования	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
5,082	4,353	4,277	4,570	5,636

<http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/32327/budv-2021-06.pdf>

Таким образом, воспользовавшись информацией о ставках для физлиц на июнь 2021 г., и соотношением ставок для физических и юридических лиц, возможно рассчитать ставку для нефинансовых организаций и принять ее в качестве базовой ставки в последующих расчетах.

Месяц, год	Срок привлечения	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
июнь 2021	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	5,082	4,353	4,277	4,57	5,636
	Коэффициент	1,224	1,517	1,565	1,271	1,257
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,220	6,600	6,690	5,810	7,080

При расчете ставки дисконтирования, по мнению оценщика, целесообразно скорректировать базовую ставку в связи с усилением мировых инфляционных процессов.

Поправку на увеличившийся процентный риск возможно определить по следующим данным:

## Минимальные ставки на аукционах репо в рублях

Дата установления	Ставка, % годовых					
	на 1 день	на 7 дней	на 1 месяц	на 3 месяца	на 6 месяцев	на 12 месяцев
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

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/repo\\_proc/](http://www.cbr.ru/hd_base/repo_proc/)

Максимальное значение ставки – 11,25%, соответствует кризисному периоду 2014 года. Минимальное значение -- 7,25%.

Различие между максимальным и минимальным значениями  $11,25 - 7,25 = 4,0\%$ .

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

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
июнь 2021	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	5,082	4,353	4,277	4,57	5,636
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,220	6,600	6,690	5,810	7,080
	Поправка на риск		4,000	4,000	4,000	4,000
	Принято к расчету	6,220	10,600	10,690	9,810	11,080

### 10.3.2. Оценка дебиторской задолженности

Код строки баланса (1230):

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.).

Дебиторская задолженность оцениваемого общества представлена краткосрочной задолженностью в размере **403 тыс. руб.**

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, счет 60	66 780,00	66 780,00
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, счет 76	13 572,11	13 572,11
Проценты	307150,41	учтены при расчете стоимости займов
Расчеты по социальному страхованию	15 412,77	не учитываются
Итого	402 915,29	80 352,11

К расчету принимается величина прочей ДЗ без корректировки (расчеты с поставщиками и подрядчиками) в размере **80 тыс.руб.**

### 10.3.3. Оценка отложенных налоговых активов

Код строки (1180)

Данная статья предназначена для обобщения информации о наличии и движении отложенных налоговых активов. Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

*Организация признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах*

Если организация по итогам отчетного периода получила убытки, то необходимо оценить вероятность получения прибыли в последующие периоды. Если в последующие периоды такая вероятность отсутствует (на основании данных бизнес-плана, прогнозов развития организации, официально обновляемых и подтверждаемых ее коммерческой службой), то на основании п.14 ПБУ 18/02 организация не должна формировать отложенного налогового актива.

Следовательно, принимая во внимание, что отложенные налоговые активы сформированы, можно предположить, что организация надеется на положительную будущую хозяйственную деятельность.

Величина **8 тыс.руб.** оставлена без переоценки из-за ее незначительности.

### 10.3.4. Оценка кредиторской задолженности

На балансе организации в разделе V «Краткосрочные обязательства» на дату составления баланса учтена кредиторская задолженность в размере 391 000 руб., преимущественно, задолженность по налогам и сборам. Оценщик предполагает, что оцениваемое общество – добросовестный заемщик, и погасит свою задолженность своевременно.

### 10.3.5. Расчеты по Затратному подходу

В нижеследующей таблице бухгалтерская информация представлена в виде бухгалтерского баланса, и результата переоценки статей Бухгалтерского баланса.

Величина прочих внеоборотных активов учтена при расчете стоимости долгосрочного займа, поскольку это проценты по займу.

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Актив	Код	Значение на 31.05.2021 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость актива после переоценки, тыс.руб.
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Основные средства	1150	0	0
Доходные вложения в материал. ценностям	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	530 682	652 440
Отложенные налоговые активы	1180	8	8
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>530 690</b>	<b>652 448</b>
Запасы	1210	0	0

Актив	Код	Значение на 31.05.2021 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость актива после переоценки, тыс.руб.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	403	80
Финансовые вложения	1240	91 100	91 217
Денежные средства	1250	204 739	204 739
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>296 242</b>	<b>296 036</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>826 932</b>	<b>948 484</b>
<b>Обязательства</b>			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	391	391
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Прочие обязательства	1550	40	40
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>431</b>	<b>431</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>431</b>	<b>431</b>
Разность между активами и обязательствами		826 501	948 053
То же, округленно			948 050

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Созидание и развитие», определенная на дату оценки 18 июня 2021 года, составляет округленно

948 050 000 рублей.

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

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».

Основываясь на разных подходах к оценке (Доходном, Сравнительном и Затратном), Оценщик как правило, получает результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

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.

Итоговое согласование стоимости в данном конкретном случае, на наш взгляд, в меньшей степени может опираться на средневзвешенный подход, использующий все результаты подходов к оценке, а в большей степени – на логическое заключение, основанное на убедительности принятых в расчетах допущений, достоверности собранной и подтвержденной информации, понимании типичных рыночных мотиваций участников рынка в целом и отдельных его сегментов в частности.

### **Доходный подход**

Доходный подход обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания относительно будущих доходов, расходов и капитальных вложений. Однако, по сути, он сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованных в большей или меньшей степени, то есть имеет слишком много допущений и предположений.

Доходный подход в оценке доли АО «Созидание и развитие» не применялся, так как у Оценщика нет возможности составить прогноз деятельности Общества из-за отсутствия выручки в 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020-х годах, и в 1 кв. 2021 года, бизнес-плана, наличия кризисных условий в экономике и разнонаправленного влияния макроэкономических факторов.

### **Затратный подход**

Метод накопления активов обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет, по меньшей мере, ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

На дату оценки деятельность компании успешно осуществляется. Оценщик получил Бухгалтерскую отчетность на 31.05.2021 г., которая позволяет сделать оценку затратным подходом.

В данном случае при оценке пакета акций АО «Созидание и развитие» затратный подход учитывался с весом (1.0).

### Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости бизнеса может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с акциями (долями) предприятий, аналогичных оцениваемому предприятию. Продажи сопоставимых объектов или их акций позволяют, основываясь на финансовом анализе, оценить отличия объекта оценки от предприятий-аналогов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого предприятия.

При определении рыночной стоимости предприятия АО «Созидание и развитие» Сравнительный подход не использовался. На дату оценки на фондовом рынке не продавались пакеты акций аналогичных предприятий. У Оценщика не было возможности провести расчеты из-за отсутствия предприятий-аналогов.

### Обобщение результатов оценки стоимости 100% пакета акций Акционерного общества «Созидание и развитие»

Таблица 24. Обобщение результатов

Подходы к оценке	Стоимость по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	Не применялся		
Затратный подход	948 050 000	1.0	948 050 000
Доходный подход	Не применялся		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.			948 050 000
Итого округленно, руб.			948 050 000
Количество акций			112 891
Стоимость 1 акции, руб.			8 397,92
Стоимость пакета 112 891 акций, руб.			948 049 586,72

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 18 июня 2021 года 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) составляет на дату оценки 18 июня 2021 года без учета налогов округленно

**948 049 587 рублей**

**(Девятьсот сорок восемь миллионов сорок девять тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей).**

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие, в составе 100% пакета акций, по состоянию на 18 июня 2021 года, без учета налогов

**8 397,92 рубля**

**(Восемь тысяч триста девяносто семь рублей 92 коп.)**

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ

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.

### 12.1. Определение скидки на неконтрольный характер

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.

Стоимость контроля при определении стоимости представляет собой, прежде всего, право перераспределения фактически большей части долевых имущественных интересов акционеров при юридическом обладании меньшей частью имущества компании. Это право обусловлено законодательным и нормативным делегированием ряда полномочий по управлению имуществом и финансово-хозяйственной деятельностью компаний их управляющим, назначаемых, как правило, наиболее крупными акционерами компании. Все это приводит к отличию факти-



ческих долей участия разных групп акционеров от их номинальных долей. Следствием непропорциональности прав является различная стоимость акций в составе разных пакетов: как правило, в стратегически крупных голосующих пакетах (абсолютно контрольном (75%), контрольном (50% + 1 акция) и блокирующем (25% + 1 акция) стоимость одной акции выше стоимости одной акции в составе миноритарных пакетов. Указанное различие будет тем сильнее, чем больше ущемляются интересы миноритарных акционеров.

Скидка на неконтрольный характер доли собственности – денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия в связи с уровнем относительного участия владельца этой доли в принятии решений и деятельности компании. Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

1) Средняя премия за контроль колеблется в пределах 30-40% (Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Финансы и статистика, 2004).

2) В издании Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», М.: Альпина Паблишер, 2004. – стр. 221 скидка на неконтрольный характер (миноритарную долю) рассчитывается по формуле:  $1 - (1/(1 + \text{Премия за контроль}))$ . Таким образом, скидка за меньшую долю колеблется в пределах 21-30%. Преобразуя данную скидку в поправочный коэффициент, получаем, что его диапазон 0.77...0.71.

3) По данным «Mergerstat Review» ([www.mergerstat.com](http://www.mergerstat.com)): Учет доли меньшинства и большинства – на уровне до 20-40%. Поправочный коэффициент 0.8...0.6.

4) Компания Drezdner Kleinwort Benson, осуществлявшая оценку акций «Роснефти», проанализировала продажу в 1996-1997 годах акций 21 крупной компании. Надбавка за контроль при их продаже колебалась в размере 10-65%. ([www.nns.ru/archive/banks/2698/04/29/morning/39.html](http://www.nns.ru/archive/banks/2698/04/29/morning/39.html)). То есть скидка на неконтрольный характер составит 10-40%. Поправочный коэффициент 0.9...0.6.

5) Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2002 года № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливает коэффициенты контроля. В Приложении № 1 установлены коэффициенты контроля для различных пакетов акций.

### **Источник 1.**

**Таблица 25. Коэффициенты контроля**

Количество акций (процентов УК)	Коэффициент контроля
от 75% до 100%	1.0
от 50% + 1 акция до 75% – 1 акция	0.9
от 25% + 1 акция до 50%	0.8
от 10% до 25%	0.7
от 1 акции до 10% – 1 акция	0.6

Коэффициенты контроля, указанные в Постановлении Правительства РФ, не основаны на анализе рыночных данных.

№3 2003 г. в журнале “Вопросы оценки” авторы – В.Козлов, Е.Козлова предприняли попытку проанализировать влияние структуры акционерного капитала (распределение пакетов

акций между акционерами в различном их сочетании) на величины премий как миноритарных (неконтрольных), так и контрольных пакетов акций.

Авторы исследования делают вывод о том, что полную картину распределения премий за пакеты акций с учетом структуры капитала можно представить в виде семейства зависимостей. Рассматривая возможные варианты распределения акций, авторы статьи предложили инструмент для расчета премий различных пакетов в виде "матрицы премий".

### **Источник 2.**

**Таблица 26. Распределение премий**

	<b>Структура капитала (основные варианты)</b>	<b>Распределение премий (условные значения)</b>
1	98%:100% (1 пакет)	40%
2	90%+10%	35%+5%
3	80%+20%	32%+8%
4	80%+10%+2%+1%+ :	32%+5%+1%+0,5%
5	75%+25%	20%+10%
6	75 %+20%+2%+1%+ :	20%+8%+1%+0,5%
7	75%+10%+10%+2%+2%+1%	27,5%+5%+5%+1%+1%+0,5%
8	50%+50%	20%+20%
9	51%+49%	25%+15%
10	49%+49%+2%	17,5%+17,5%+5%
11	50%+25%+25%	22%+9%+9%
12	51%+25%+20%+:	23%+10%+6%
13	50%+20%+20%+2%+1%+:	22%+4%+4%+4%+4%+1%+0,5%
14	50%+10%+10%+10%+10%+2%+1%+:	22%+10%+6%
15	25%+20%+10%+2%+1% и т.д.	10%+8%+5%+1%+0,5%

### **Источник 3**

По информации НЦПО СРД №12 (под ред.Яскевича Е.Е), стр.24:

**Таблица 2.5.1**  
Коэффициенты контроля по данным из различных источников

Удельный вес пакета (доля)	Исследования ФБК	Исследования Лейфера Л.А.	ПП РФ № 87	Граничные данные по отечественным исследованиям	Среднее значение коэффициентов контроля
От 75% до 100%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
От 50%+ до 75%-	0,96	1,00	0,90	-	0,95
От 25%+ до 50%-	0,74	0,55	0,80	-	0,70
От 10% до 25%	0,60	0,42	0,70	-	0,57
От 0%+ до 10%	0,49	0,42	0,60	0,30	0,45

### **Источник 4.**

Согласно исследованию

Евстафьевой Е. М. Премии и скидки за контроль : исследование средней величины поправок по данным российского рынка // Вестник Финансового университета.

<http://cyberleninka.ru/article/n/premii-i-skidki-za-kontrol-issledovanie-sredney-velichiny-popravok-po-dannym-rossiyskogo-rynka>

Размер пакета	Средняя премия	Средняя скидка*
Менее 25%	31%	24%
Менее 50%	30%	23%

\* Средняя скидка рассчитана на основе средней премии по приведенной ранее формуле.

Таким образом, средний уровень скидки за размер пакета (для миноритарных пакетов) по данным статистики как отечественного, так и зарубежного рынков составил 20-30%.

### Источник 5.

Согласно пункту 1 статьи 32 Закона об обществах с ограниченной ответственностью «каждый участник общества имеет на общем собрании участников число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале общества. Вместе с тем, возможно и установление иного порядка «определения числа голосов участника общества». В таком случае требуется внесение соответствующих изменений в Устав ООО. Устанавливаемая Уставом иная схема учета голосов требует решения общего собрания, на котором решение должно приниматься единогласно.

Абсолютный контроль в Обществах с ограниченной ответственностью требует, в отличие от Акционерных обществ, не 75% голосов участников общего собрания, а согласно пункту 8 статьи 37 Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», не менее двух третей голосов от общего числа участников. При этом решаются вопросы:

- утверждение устава общества, внесение в него изменений или утверждение устава общества в новой редакции,
- принятие решения о том, что общество в дальнейшем действует на основании типового устава, либо о том, что общество в дальнейшем не будет действовать на основании типового устава,
- изменение размера уставного капитала общества,
- наименования общества, места нахождения общества.

Решения по вопросам, указанным в подпункте 11 пункта 2 статьи 33, Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», а именно решения о реорганизации или ликвидации общества, принимаются всеми участниками общества единогласно.

Таким образом, согласно источникам 3-4, для оцениваемой доли в УК ООО «Нординвест», в размере 20% уставного капитала, коэффициент контроля может составить 0,57-0,76. Однако, принимая во внимание структуру собственности ООО «Нординвест», то есть, размеры долей других участников, скидка для доли 20,9643% принимается в размере 10%, для доли 17,3929% -- 20%, для доли 19,71420% рассчитана как 14%.

Для доли в размере 100% УК Общества принимается коэффициент контроля 1,0 (скидка 0%).

## 12.2. Определение скидки на Недостаточную ликвидность

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 публичным 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.

Принимая во внимание вышеизложенное, решено скидку на недостаточную ликвидность при оценке АО «Созидание и развитие» не применять.

Таким образом, стоимость обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» в размере 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) составляет на дату оценки 18 июня 2021 года, без учета налогов округленно

**948 049 587 рублей**

**(Девятьсот сорок восемь миллионов сорок девять тысяч пятьсот восемьдесят семь рублей).**

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие, в составе 100% пакета акций, по состоянию на 18 июня 2021 года, без учета налогов

**8 397,92 рубля**

**(Восемь тысяч триста девяносто семь рублей 92 коп.)**

### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

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

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

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.

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".

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

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.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Итоговая величина стоимости признается действительной на дату оценки: **18 июня 2021 года.**

#### ОЦЕНЩИКИ:



**Ильинская Т.В.**  
**Номер в реестре профессиональных**  
**оценщиков г.Москвы 00414-ОС2**

## 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. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, и ФСО № 8, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, а также Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
4. Федеральный Закон от 26.12.995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
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. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Отв. редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.;
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
13. Козырев А.Н. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М.: «РИЦ ГШ ВС РФ», 2003 г.

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ**  
АО "Созидание и развитие"

Исходные данные	77
Структура баланса	78
Актив баланса	79
Пассив баланса	81
Агрегированный баланс	82
Анализ финансовых результатов деятельности АО "Созидание и развитие"	83
Показатели рентабельности	84
Анализ финансовой устойчивости	86
Анализ ликвидности	88
Анализ деловой активности	89
Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	90
Анализ вероятности банкротства	91
Z-счет Альтмана	91
Z-счет Таффлера	92
Z-счет Лиса	93
Величина чистых активов	93
Резюме	94



## Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа АО "Созидание и развитие" стали следующие данные:

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

*Количество рассматриваемых при проведении анализа периодов - 6.*

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 31.03.2021 года.

## Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)							
Статья баланса	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1130	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	573 830,0	531 187,0	531 514,0	700 682,0	530 682,0	530 682,0
Отложенные налоговые активы	1160	3 347,0	2 241,0	1 129,0	5,0	7,0	9,0
Прочие внеоборотные активы	1170	26 802,0	0,0	0,0	4 213,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>603 979,0</b>	<b>533 428,0</b>	<b>532 643,0</b>	<b>704 900,0</b>	<b>530 689,0</b>	<b>530 691,0</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	30 814,0	23 414,0	140 754,0	2 257,0	745,0	1 010,0
Финансовые вложения	1240	192 806,0	91 169,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0
Денежные средства	1250	132,0	124 493,0	21 437,0	4 267,0	200 831,0	202 824,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>223 752,0</b>	<b>239 076,0</b>	<b>253 292,0</b>	<b>97 624,0</b>	<b>292 676,0</b>	<b>294 934,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>827 731,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>825 625,0</b>

## Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ							
		31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	761 563,0	761 563,0	761 563,0	761 563,0	761 563,0	761 563,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	1 675,0	2 526,0	3 300,0	3 968,0	4 781,0	4 781,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	63 656,0	7 781,0	20 370,0	35 966,0	55 687,0	58 524,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>826 894,0</b>	<b>771 870,0</b>	<b>785 233,0</b>	<b>801 497,0</b>	<b>822 031,0</b>	<b>824 868,0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы под условные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	784,0	554,0	617,0	1 003,0	1 297,0	714,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	53,0	80,0	85,0	23,0	37,0	43,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>837,0</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1 027,0</b>	<b>1 334,0</b>	<b>757,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>827 731,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>825 625,0</b>

## Отчет о финансовых результатах

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.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>							
Выручка	2110	0,0	0,0	0,0	1 387,0	0,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	0,0	(1 232,0)	0,0	0,0
Запасовая прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	0,0	155,0	0,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(693,0)	(733,0)	(837,0)	(800,0)	(794,0)	(179,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-693,0	-733,0	-837,0	-645,0	-794,0	-179,0
<b>Прочие доходы и расходы</b>							
Доходы от участия в других организациях	2310	37,0	38,0	38,0	79,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	21 877,0	29 312,0	17 410,0	29 443,0	26 537,0	3 744,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	94,0	0,0	127,0	455,0	0,0	0,0
Прочие расходы	2350	(39,0)	(249,0)	(76,0)	(133,0)	(76,0)	(19,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21 256,0	19 368,0	16 662,0	20 199,0	25 667,0	3 546,0
Текущий налог на прибыль	2410	(3 107,0)	(2 785,0)	(2 785,0)	(2 809,0)	(3 133,0)	(709,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	26,0	(18,0)	25,0	(4,0)	0,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 118,0)	(1 107,0)	(1 111,0)	(289,0)	0,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>17 031,0</b>	<b>15 476,0</b>	<b>13 363,0</b>	<b>16 264,0</b>	<b>20 534,0</b>	<b>2 837,0</b>

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 "Созидание и развитие":

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.

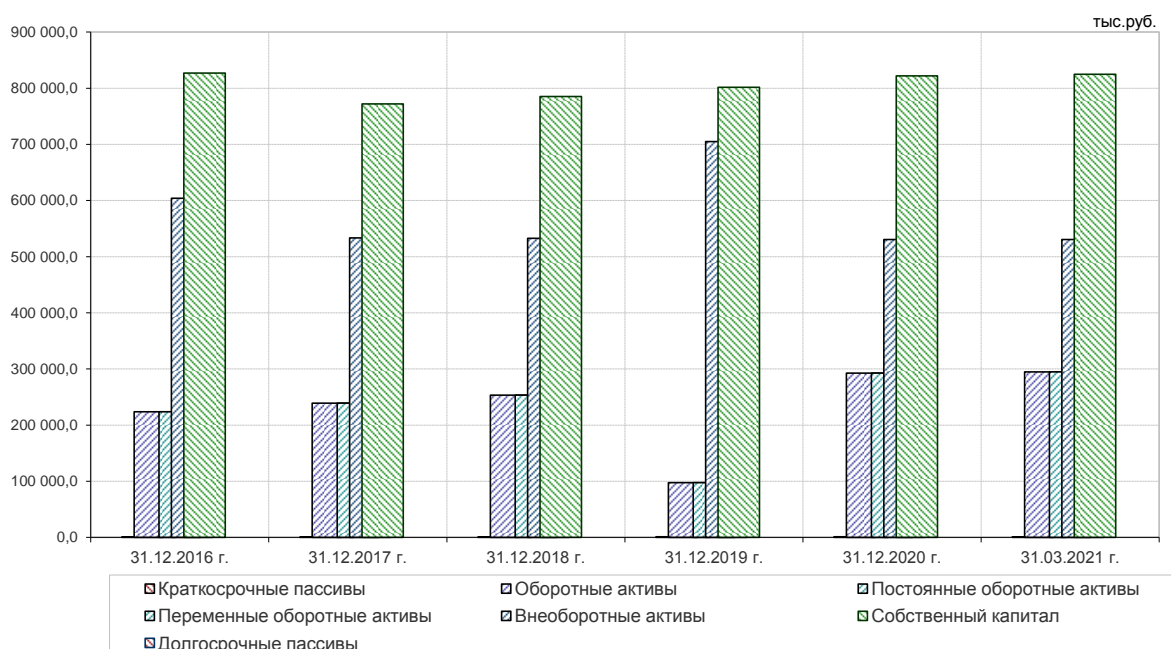
4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Созидание и развитие" на конец анализируемого периода (31.03.2021 г.) составила 294177,0 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 "Созидание и развитие".

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к консервативной модели, так как величина краткосрочных обязательств составляет всего 0,1% от общей величины активов предприятия.

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

Структура имущества организации



## 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.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	1150	69,3%	68,8%	67,6%	87,3%	64,5%	64,3%
Отложенные налоговые активы	1160	0,4%	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1170	3,2%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>73,0%</b>	<b>69,1%</b>	<b>67,8%</b>	<b>87,8%</b>	<b>64,5%</b>	<b>64,3%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	3,7%	3,0%	17,9%	0,3%	0,1%	0,1%
Финансовые вложения	1240	23,3%	11,8%	11,6%	11,4%	11,1%	11,0%
Денежные средства	1250	0,0%	16,1%	2,7%	0,5%	24,4%	24,6%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>27,0%</b>	<b>30,9%</b>	<b>32,2%</b>	<b>12,2%</b>	<b>35,5%</b>	<b>35,7%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата		Изменения		
	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
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	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	573 830,0	530 682,0	-43 148,0	-7,5%	-5,0%
Отложенные налоговые активы	3 347,0	9,0	-3 338,0	-99,7%	-0,4%
Прочие внеоборотные активы	26 802,0	0,0	-26 802,0	-100,0%	-3,2%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>603 979,0</b>	<b>530 691,0</b>	<b>-73 288,0</b>	<b>-12,1%</b>	<b>-8,7%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
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	30 814,0	1 010,0	-29 804,0	-96,7%	-3,6%
Финансовые вложения	192 806,0	91 100,0	-101 706,0	-52,8%	-12,3%
Денежные средства	132,0	202 824,0	202 692,0	153 554,5%	24,6%
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>223 752,0</b>	<b>294 934,0</b>	<b>71 182,0</b>	<b>31,8%</b>	<b>8,7%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>827 731,0</b>	<b>825 625,0</b>	<b>-2 106,0</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,0%</b>

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с 2017 годом, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2016 г. активы и валюта баланса снизились на 0,3%, что в абсолютном выражении составило 2106,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 825625,0 тыс.руб.

В большей степени это произошло за счет снижения статьи 'Финансовые вложения'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило 101706,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - -52,8%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Финансовые вложения' установилось на уровне 91100,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2016 г. составляла 603979,0 тыс.руб., снизились на 73288,0 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -12,1%) и на 31.03.2021 г. их величина составляла уже 530691,0 тыс.руб. (64,3% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 223752,0 тыс.руб. напротив возросла на 71182,0 тыс.руб. (темп прироста составил 31,8%) и на 31.03.2021 г. их величина составила 294934,0 тыс.руб. (35,7% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.03.2021 г. составила 0,0%.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (64,3%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается положительная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом - в отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса снизился на 8,7%, что в динамике может привести к ускорению оборачиваемости.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 43148,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Долгосрочные финансовые вложения'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 202692,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период в сумме снизился на 29804,0 тыс.руб. что говорит о положительной тенденции и может свидетельствовать об улучшении ситуации с оплатой продукции предприятия и о выборе подходящей политики продаж.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Созидание и развитие"' следует отметить, что предприятие на 31.03.2021 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 296,0 тыс.руб.

Динамику изменения актива баланса за период с 2017 года по текущую дату можно назвать положительной, в первую очередь за счет увеличения валюты баланса.



## 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.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	92,0%	98,6%	96,9%	94,9%	92,5%	92,2%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7,7%	1,0%	2,6%	4,5%	6,8%	7,1%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,8%</b>	<b>99,9%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы под условные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ			Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал	761 563,0	761 563,0	0,0	0,0%	0,2%
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	1 675,0	4 781,0	3 106,0	185,4%	0,4%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	63 656,0	58 524,0	-5 132,0	-8,1%	-0,6%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>826 894,0</b>	<b>824 868,0</b>	<b>-2 026,0</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,0%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	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%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	784,0	714,0	-70,0	-8,9%	-0,0%
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	53,0	43,0	-10,0	-18,9%	-0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>837,0</b>	<b>757,0</b>	<b>-80,0</b>	<b>-9,6%</b>	<b>-0,0%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>827 731,0</b>	<b>825 625,0</b>	<b>-2 106,0</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,0%</b>

В части пассивов, снижение валюты баланса произошло за счет уменьшения статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -5132,0 тыс.руб., что в процентном соотношении соответствует -8,1% и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 58524,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Созидание и развитие" отметим, что его значение за анализируемый период незначительно снизилось. на 31.03.2021 г. величина собственного капитала предприятия составила 824868,0 тыс.руб. (99,9% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период снизилась. на 31.03.2021 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 757,0 тыс.руб. (0,1% 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 снизилась на -2026,0 тыс.руб. и составила 63305,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 3106,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли -5132,0 тыс.руб.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2016 г. составляла 826894,0 тыс.руб., снизилась на -2026,0 тыс.руб. (темп прироста составил -0,2%), и на

31.03.2021 г. его величина составила 824868,0 тыс.руб. (99,9% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет снижения статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на -5132 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.03.2021 г. превышают долгосрочные на 757,0 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.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2016 г. составляла 0,0 тыс.руб., осталась на прежнем уровне. (0,0% от общей структуры имущества).

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2016 г. составляла 837,0 тыс.руб. напротив снизилась на 80,0 тыс.руб. (темп снижения краткосрочных обязательств составил 9,6%), и на 31.03.2021 г. ее величина установилась на уровне 757,0 тыс.руб. (0,1% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.03.2021 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 714 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 94,3%) За анализируемый период снижение по этой статье задолженности составило -8,9%, что в абсолютном выражении составило -70,0 тыс.руб.

Таким образом, изменение с 2017 года по 31.03.2021 г. 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

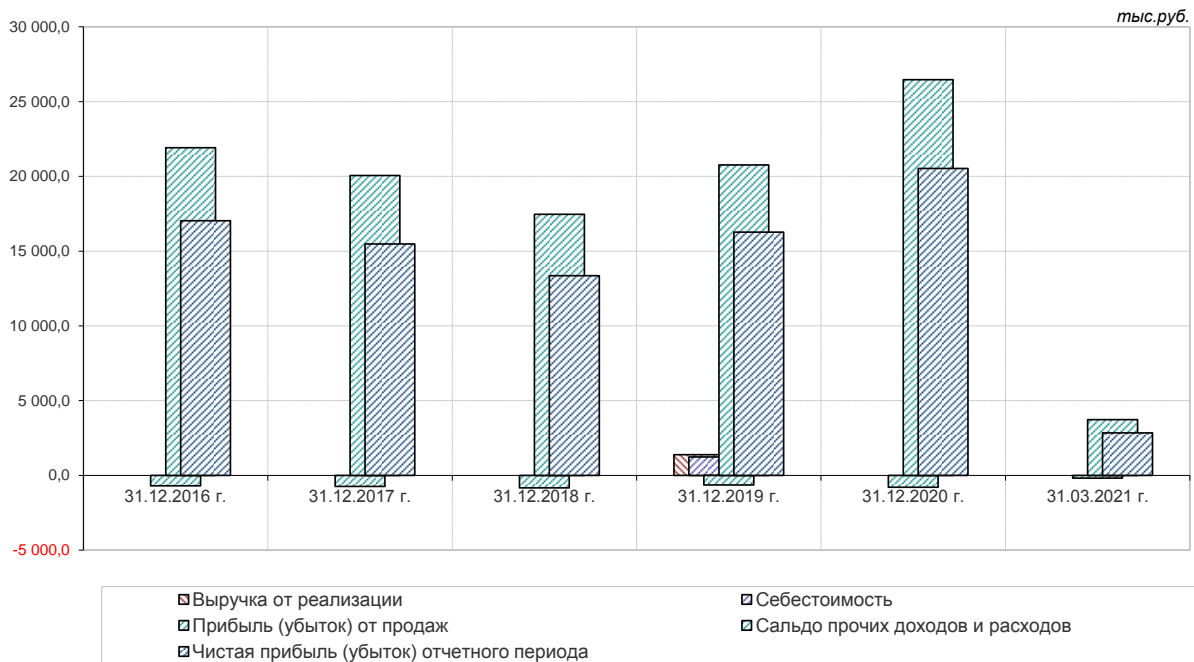
Агрегированный баланс - Изменения		31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	в абс. выражении	Изменения
АКТИВ					темп прироста
Внеоборотные активы		603 979,0	530 691,0	-73 288,0	-12,1%
Оборотные активы		223 752,0	294 934,0	71 182,0	31,8%
Запасы и затраты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность		30 814,0	1 010,0	-29 804,0	-96,7%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		192 938,0	293 924,0	100 986,0	52,3%
Прочие оборотные активы.		0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Баланс</b>		<b>827 731,0</b>	<b>825 625,0</b>	<b>-2 106,0</b>	<b>-0,3%</b>
ПАССИВ					
Собственный капитал		826 894,0	824 868,0	-2 026,0	-0,2%
Долгосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочные пассивы		837,0	757,0	-80,0	-9,6%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность		784,0	714,0	-70,0	-8,9%
Прочие краткосрочные пассивы		53,0	43,0	-10,0	-18,9%
<b>Баланс</b>		<b>827 731,0</b>	<b>825 625,0</b>	<b>-2 106,0</b>	<b>-0,3%</b>

## Анализ финансовых результатов деятельности АО "Созидание и развитие"

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		
	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>					
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	(693,0)	(179,0)	-514,0	-74,2%	0,0%
Прибыль (убыток) от продаж	-693,0	-179,0	514,0	74,2%	0,0%
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
Проценты к получению	21 877,0	3 744,0	18 133,0	82,9%	0,0%
Проценты к уплате	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	37,0	0,0	-37,0	-100,0%	0,0%
Прочие доходы	94,0	0,0	-94,0	-100,0%	0,0%
Прочие расходы	(59,0)	(19,0)	-40,0	-67,8%	0,0%
Прибыль (убыток) до налогообложения	21 256,0	3 546,0	-17 710,0	-83,3%	0,0%
Изменение отложенных налоговых активов	(1 118,0)	0,0	1 118,0	100,0%	0,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	26,0	0,0	26,0	100,0%	0,0%
Текущий налог на прибыль	(3 107,0)	(709,0)	-2 398,0	-77,2%	0,0%
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>17 031,0</b>	<b>2 837,0</b>	<b>-14 194,0</b>	<b>-83,3%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Справочно</b>					
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 Наименование показателя			Изменения	
	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Объем продаж	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Прибыль от продаж	-693,0	-179,0	514,0	74,2%
3. Амортизация				
4. ЕВПДА				
5. Чистая прибыль	17 031,0	2 837,0	-14 194,0	-83,3%
6. Рентабельность продаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7. Чистые активы	826 894,0	824 868,0	-2 026,0	-0,2%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	-0,08%	-0,02%	0,1%	74,1%
10. Собственный капитал	826 894,0	824 868,0	-2 026,0	-0,2%
11. Рентабельность собственного капитала, %	2,06%	1,38%	-0,7%	-33,1%
12. Кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Финансовый рычаг	0,0	0,0	-0,0	-9,3%
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.

В отличии от валовой прибыли, которая за анализируемый период не изменилась, прибыль от продаж возросла на 514,0 тыс.руб., и на 31.03.2021 г. ее величина составила -179,0 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 21949,0 тыс.руб., к тому же наблюдается положительная тенденция – за период с конца 31.12.2016 г. по конец 31.03.2021 г. сальдо по ним увеличилось на 17962,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период выросла с 17031 тыс.руб. до 20534 тыс.руб.

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

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 1,38%, что больше показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде 0,00%.

Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать позитивной.

### Показатели рентабельности

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



**Динамика показателей рентабельности АО "Созидание и развитие" за 31.12.2016 г. - 31.03.2021 г. представлены в таблице №12.**

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения			Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении
Общая рентабельность, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность продаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность собственного капитала, %	2,1%	1,4%	-0,7%	-33,1%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,2%	1,5%	-0,7%	-33,4%
Рентабельность оборотных активов, %	7,6%	3,8%	-3,8%	-49,4%
Общая рентабельность производственных фондов, %		0,0%		
Рентабельность всех активов, %	2,1%	1,4%	-0,7%	-33,2%
Рентабельность финансовых вложений, %	2,9%	2,4%	-0,4%	-15,7%
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 "Созидание и развитие" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а.**

Таблица 12а

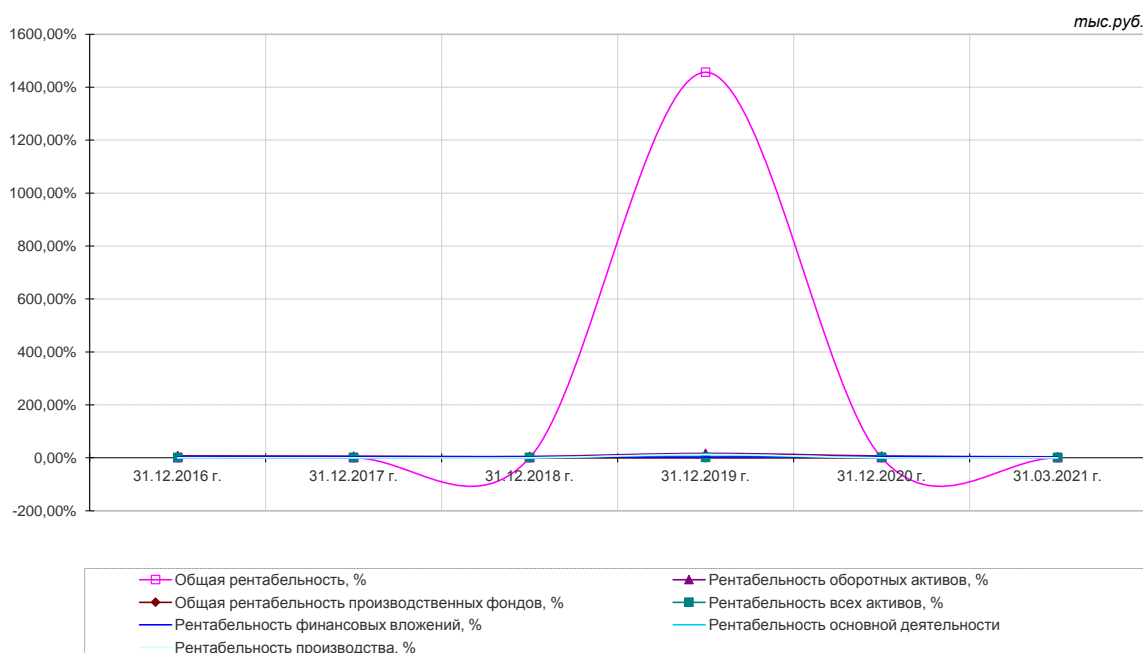
Показатели рентабельности						
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Общая рентабельность, %	0,00%	0,00%	0,00%	1456,31%	0,00%	0,00%
Рентабельность продаж, %	0,00%	0,00%	0,00%	-46,50%	0,00%	0,00%
Рентабельность собственного капитала, %	2,06%	1,94%	1,72%	2,05%	2,53%	1,38%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,24%	2,03%	1,75%	2,14%	2,70%	1,49%
Рентабельность оборотных активов, %	7,61%	6,47%	5,28%	16,66%	7,02%	3,85%
Общая рентабельность производственных фондов, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность всех активов, %	2,06%	2,00%	1,70%	2,03%	2,49%	1,37%
Рентабельность финансовых вложений, %	2,86%	3,27%	2,80%	2,59%	4,27%	2,41%
Рентабельность основной деятельности	0,00%	0,00%	0,00%	11,18%	0,00%	0,00%
Рентабельность производства, %	0,00%	0,00%	0,00%	12,58%	0,00%	0,00%

Частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации -- показатель общей рентабельности. 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%)).

Снижение рентабельности собственного капитала с 2,06% до 1,38% за анализируемый период было вызвано снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на -14194,0 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 "Созидание и развитие" 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.	31.03.2021 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	826894,0	824868,0	-2 026,0	-0,2%
2. Внеоборотные активы	603979,0	530691,0	-73 288,0	-12,1%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	222915,0	294177,0	71 262,0	32,0%
4. Долгосрочные кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	222915,0	294177,0	71 262,0	32,0%
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	222915,0	294177,0	71 262,0	32,0%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	222915,0	294177,0	71 262,0	32,0%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	222915,0	294177,0	71 262,0	32,0%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	222915,0	294177,0	71 262,0	32,0%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	0,0	
12.2.	1	1	0,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость		

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

Таблица 13а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям показатели	Изменения					
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
1. Источники собственных средств	826894,0	771870,0	785233,0	801498,0	822031,0	824868,0
2. Внеоборотные активы	603979,0	533428,0	532643,0	704900,0	530689,0	530691,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	294177,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	294177,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	294177,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	294177,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	294177,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	294177,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	1	1	1	1
12.2.	1	1	1	1	1	1
12.3.	1	1	1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Созидание и развитие" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14.

Таблица 14

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения Наименование финансового коэффициента	Изменения			
	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	1,00	1,00	0,00	0,0%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,00	0,00	-0,00	-9,3%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,37	0,56	0,19	50,0%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	987,93	1089,65	101,73	10,3%
Коэффициент маневренности	0,27	0,36	0,09	32,3%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,73	0,64	-0,09	-11,9%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,0%
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.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
Коэффициент автономии	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,37	0,45	0,48	0,14	0,55	0,56
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	987,93	1217,46	1118,57	781,19	616,22	1089,65
Коэффициент маневренности	0,27	0,31	0,32	0,12	0,35	0,36
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент имущества производственного назначения	0,73	0,69	0,68	0,88	0,64	0,64
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

Как видно из таблицы №13, и на 31.12.2016 г., и на 31.03.2021 г. финансовую устойчивость АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

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 "Созидание и развитие" незначительно улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', на 31.03.2021 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 0,00 и на 31.03.2021 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 0,19 и на 31.03.2021 г. составил 0,56. 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 0,09 и на 31.03.2021 г. составил 0,36. Это ниже 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 "Созидание и развитие" 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 31.03.2021 г. составил 0,00. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8).

## 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.	31.03.2021 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	230,51	388,27	157,76	68,4%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	267,33	389,61	122,28	45,7%
Коэффициент текущей ликвидности	267,33	389,61	122,28	45,7%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	1,00	1,00	0,00	0,1%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		210,09	-	-

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

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента					
	Наименование коэффициента					
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	230,51	340,16	160,31	92,95	218,84	388,27
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	267,33	377,09	360,81	95,15	219,40	389,61
Коэффициент текущей ликвидности	267,33	377,09	360,81	95,15	219,40	389,61
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		202,27	178,37	14,37	125,23	279,91

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2016 г. - 31.03.2021 г. г.г.) 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. На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 230,51. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 388,27. 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 267,33. на 31.03.2021 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 389,61.



Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2016 г. - 31.03.2021 г. г.г.) 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. На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя текущей ликвидности составило 267,33. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 389,61.

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 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			
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении
Отдача активов, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Отдача основных средств (фондоотдача), <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость оборотных активов, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Отдача собственного капитала, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Расчет чистого цикла</b>				
Оборачиваемость материальных запасов, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Затратный цикл, дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, <b>дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Производственный цикл, дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>Чистый цикл, дней</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%

Так как выручка равна 0, расчет показателей не имеет смысла.

## Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с нормативными документами.

1. Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность (за исключением задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов);

- резервы предстоящих расходов;

- прочие краткосрочные обязательства.

**Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №18.**

Таблица 18

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения	Изменения			
	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении	Темп прироста
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>				
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Основные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	766636,0	621782,0	-144 854,0	-18,9%
6. Прочие внеоборотные активы	30149,0	9,0	-30 140,0	-100,0%
7. Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0%
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Дебиторская задолженность	30814,0	1010,0	-29 804,0	-96,7%
10. Денежные средства	132,0	202824,0	202 692,0	153 554,5%
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>827731,0</b>	<b>825625,0</b>	<b>-2 106,0</b>	<b>-0,3%</b>
<b>Пассивы, принимающие участие в расчете</b>				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Кредиторская задолженность	784,0	714,0	-70,0	-8,9%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	53,0	43,0	-10,0	-18,9%
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>837,0</b>	<b>757,0</b>	<b>-80,0</b>	<b>-9,6%</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>826894,0</b>	<b>824868,0</b>	<b>-2 026,0</b>	<b>-0,2%</b>

**Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период представлен в таблице №18а.**

Таблица 18а

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов						
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>						
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Основные средства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	766636,0	622356,0	622614,0	791782,0	621782,0	621782,0
6. Прочие внеоборотные активы	30149,0	2241,0	1129,0	4218,0	7,0	9,0
7. Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	30814,0	23414,0	140754,0	2257,0	745,0	1010,0
10. Денежные средства	132,0	124493,0	21437,0	4267,0	200831,0	202824,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>827731,0</b>	<b>772504,0</b>	<b>785935,0</b>	<b>802524,0</b>	<b>823365,0</b>	<b>825625,0</b>
<b>Пассивы, принимающие участие в расчете</b>						
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	784,0	554,0	617,0	1003,0	1297,0	714,0
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
18. Прочие краткосрочные пассивы	53,0	80,0	85,0	23,0	37,0	43,0
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>837,0</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1027,0</b>	<b>1334,0</b>	<b>757,0</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>826894,0</b>	<b>771870,0</b>	<b>785233,0</b>	<b>801497,0</b>	<b>822031,0</b>	<b>824868,0</b>

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 826894,0 тыс.руб., снизилась на -2026,0 тыс.руб. (темп уменьшения чистых активов составил -0,2%), и на 31.03.2021 г. их величина составила 824868,0 тыс.руб.

## 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-оборотчиваемость 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 отображен в таблице №20.

Таблица 20

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.03.2021 г.	В абс. выражении
Значение коэффициента	Не хватает данных	Не хватает данных	-	-
Вероятность банкротства	Не хватает данных	Не хватает данных		

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №20а.**

Таблица 20а

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет)						
Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
Значение коэффициента	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	0,78	Не хватает данных	Не хватает данных
Вероятность банкротства	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	вероятность банкротства велика	Не хватает данных	Не хватает данных

На конец анализируемого периода (31.03.2021 г.) не достаточно данных для расчета показателя Альтмана.

### 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.	31.03.2021 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	34,75	50,65	15,90	45,74%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства мала	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.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
Значение коэффициента	34,75	49,02	46,91	12,37	28,52	50,65
Вероятность банкротства	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала

На конец анализируемого периода (31.03.2021 г.) значение показателя Таффлера составило 50,65 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.	31.03.2021 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	1,006	1,113	0,11	10,62%
Вероятность банкротства	положение предприятия устойчиво	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		31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.03.2021 г.
Значение коэффициента		1,006	1,238	1,140	0,790	0,640	1,113
Вероятность банкротства		положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво

На конец анализируемого периода (31.03.2021 г.) значение показателя Лиса составило 1,11 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 осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить 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 уменьшилась по итогам 2017 года, так как была выплата дивидендов. За период с 2018 года величина чистых активов увеличилась, и на 31.03.2021 г. их величина составила 824868,0 тыс.руб.

## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2017 г. по 31.03.2021 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период можно назвать положительной, в первую очередь за счет увеличения валюты баланса за рассматриваемый период.

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

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

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 предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. И на 31.12.2016 г., и на 31.03.2021 г. состояние АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

8. С 2018 года величина чистых активов увеличилась, и на 31.03.2021 г. составила 824868,0 тыс.руб. В 2017 году была выплата дивидендов.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ**  
(100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нордин-вест»)

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест».

<i>1. Объект оценки</i>	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест»
<i>1.1. Размер оцениваемой доли</i>	100% уставного капитала
<i>1.2. Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»
<i>1.3. Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	123022, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 13, этаж 1 пом. VII ком. 2
<i>1.4. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН: 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 г.

### 1.3. 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
100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест»	4 689 000 000	Не применялся	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 689 000 000 рублей**

**(Четыре миллиарда шестьсот восемьдесят девять миллионов рублей).**

### 1.5. 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.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

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 соответствующего вида стоимости объекта оценки:**

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном приложении – рыночная.

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:**

В данном приложении определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Статья 3).

Под **рыночной стоимостью** понимается

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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

В соответствии с п.4 ФСО № 8 Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на проведение объекта оценки распространяются положения Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

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".

**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» (СПОД РОО 2020) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29 декабря 2020 г., протокол № 29, вступили в силу с 11 января 2021 г.

С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

### **3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ**

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего приложения:

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.

Отчет об оценке также построен 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 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 отчета об оценке:

Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете.

Правовой статус объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принята как достоверная без какой-либо юридической проверки. Также в обязанности Оценщика не входила проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности предприятия.

Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, характеристиках оборудования, основанные на представленных Заказчиком документах, являются достоверными.

Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика.

Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

Профессиональный оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от клиента или работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для работодателя или клиента, за исключением следующих лиц:

- ◆ лиц, письменно уполномоченных клиентом;
- ◆ суда, арбитражного или третейского суда.

Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. Дата оценки определена на **18 июня 2021 г.** Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение состояния объектов, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Объект оценки

1. <i>Объект оценки</i>	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест»
1.1. <i>Размер оцениваемой доли</i>	100% уставного капитала
1.2. <i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»
1.3. <i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	123022, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 13, этаж 1 пом. VII ком. 2
1.4. <i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН: 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 г.

Таблица 1. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Доля в уставном капитале, представленная на оценку	100%	В соответствии с заданием на оценку
Обременение (зalog, судебное решение)	Представленный объект на дату оценки обременений не имеет	Информация отсутствует. Принято – обременений нет
Информация о сделках с долями общества	Сделки не проводились	Информация заказчика
Состав участников Общества	АО «Инвестиционный альянс» АО «Независимые инвестиции» АО «Системное развитие» АО «Партнерские инвестиции»	Информация заказчика, Пояснения к финансовой отчетности за 2019 год <a href="http://www.list-org.com/company/6764232">http://www.list-org.com/company/6764232</a>



## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
	АО «Созидание и развитие» Физическое лицо, резидент РФ	
Уставный капитал Общества	3 050 000 000 рублей (Три миллиарда пятьдесят миллионов рублей)	Информация заказчика, Устав
Информация об оплате уставного капитала	Уставный капитал оплачен полностью	Информация заказчика, Бухгалтерская отчетность

**4.2. Реквизиты юридических лиц и Балансовая стоимость данного объекта оценки**

Наименование		ИНН	Доля	Сумма
<a href="#">АО "СИСТЕМНОЕ РАЗВИТИЕ"</a> (ОКПО:30132169).	123022, МОСКВА Г, СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ, ДОМ 13, ЭТАЖ 1 ПОМ VII КОМ 2	7703749131	20.9643%	639.411 млн.руб.
<a href="#">АО «НЕЗАВИСИМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»</a> (ОКПО:30132147).	123022, МОСКВА Г, СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ, ДОМ 13, ЭТАЖ 1, ПОМ VII, КОМ 2	7703749124	20.9643%	639.411 млн.руб.
<a href="#">АО "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АЛЬЯНС"</a> (ОКПО:30132130).	123022, МОСКВА Г, СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ, ДОМ 13, ЭТАЖ 1 ПОМ VII КОМ 2	7703749117	20.9643%	639.411 млн.руб.
<a href="#">АО «ПАРТНЕРСКИЕ ИНВЕСТИЦИИ»</a> (ОКПО:69003213).	117556, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЧАСТЬ КОМ. № 3	7714824905	19.7142%	601.283 млн.руб.
<a href="#">АО «СОЗИДАНИЕ И РАЗВИТИЕ»</a> (ОКПО:69003220).	117556, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, КОМНАТА № 3В ПОМЕЩЕНИЕ II	7714824912	17.3929%	530.485 млн.руб.

**4.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.**

По состоянию на дату оценки года единственным акционером, владеющим 100% акций Банка, является ООО «Нординвест». Основными участниками ООО «Нординвест» являются АО «Инвестиционный альянс», АО «Независимые инвестиции», АО «Системное развитие», АО «Партнерские инвестиции», АО «Созидание и развитие».

По состоянию на дату оценки единственным акционером АО «Партнерские инвестиции» и АО «Созидание и развитие» является ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» под управлением АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи», а единственным акционером АО «Инвестиционный альянс», АО «Независимые инвестиции» и АО «Системное развитие» является ЗПИФ акций «Системные инвестиции» под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (АО).

По состоянию на дату оценки владельцем 100% инвестиционных паёв вышеуказанных закрытых паевых инвестиционных фондов является АО «НПФ ГАЗФОНД пенсионные накопления».

**4.4. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей**

Права осуществляются в соответствии с Уставом ООО «Нординвест» и Федеральным законом от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Последняя редакция Устава утверждена решением Внеочередного общего собрания участников (Протокол № 1-18 от 02.02.2018 г.).

**Выводы об объекте оценки: учитывая тот факт, что объект оценки в данном случае представляет собой 100% долю в уставном капитале, то владение ей предоставляет весь спектр прав, до 100% включительно.**

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

«Бухгалтерский баланс» ООО «Нординвест» на 31.12.2019 г., 31.12.2020 г. и 31 марта 2021 года;  
«Отчет о финансовых результатах» ООО «Нординвест» за 2019, 2020 гг. и 1 квартал 2021 года;  
Оборотно-сальдовая ведомость за январь-май 2021 г.  
«Бухгалтерский баланс» на 31.12.2020 г. и «Отчет о финансовых результатах» за январь-декабрь 2020 года АО «Профессиональный строитель».

#### 4.6. Описание Общества

Основным видом деятельности ООО «Нординвест» является капиталовложения в ценные бумаги.

Таблица 2. Описание Общества

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное фирменное наименование в соответствии с Уставом	Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «Нординвест»
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	Нет
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	16 сентября 2011 года, ОГРН 1117746731882, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 012077287, выдано Межрайонной ИФНС России № 46 по г.Москве
ИНН	7703752511
Коды	ОКПО 30246081, ОКВЭД 65.23.1
Среднесписочная численность работающих	на 31.12.2020 -- 3 человека на 31.12.2019 – 2 человека
Дочерние и зависимые общества	Дочернее общество АО "Профессиональный Строитель", дата регистрации 11 февраля 2019 года, по информации Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности ООО «Нординвест» за 2020 год, в феврале 2021 года 99 акций дочерней организации проданы физическому лицу.
Основные активы	ООО «Нординвест» приобрело пакет именных обыкновенных акций банка, наименование на дату оценки Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК», в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала АО «БАНК СГБ»

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

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

В 4 квартале 2011 года ООО «Нординвест» приобрело 5 740 266 обыкновенных акций банка, наименование которого на дату оценки АО «БАНК СГБ» (в последующем тексте – Банк), что составляло 86,81% от всех размещенных обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». Номинальная стоимость доли составляла – 2 404 700 000 рублей. В последующем доля увеличена до 100%.

Наименование Банка на дату оценки – Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)

На дату оценки ООО «Нординвест» владеет пакетом именных обыкновенных акций Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала АО «БАНК СГБ».

**Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»**

Регистрационный номер	2816
Дата регистрации Банком России	29.04.1994
Основной государственный регистрационный номер	1023500000160 (26.08.2002)
БИК	041909786
Адрес из устава	160001 г.Вологда, ул. Благовещенская д. 3
Адрес фактический	160001 г.Вологда, ул. Благовещенская д. 3
Телефон	(8172) 573-573
Устав	Редакция Устава утверждена 06 февраля 2020 года Решением единственного акционера №25
Уставный капитал	661 215 300,00 руб., дата изменения величины уставного капитала: 27.03.2007
Лицензия (дата выдачи/последней замены)	Лицензия на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов (13.01.2017) Генеральная лицензия на осуществление банковских операций (13.01.2017)
Участие в системе страхования вкладов	Да
Сайты организации	<a href="http://www.severgazbank.ru">www.severgazbank.ru</a>

Филиалы	всего: 2, все в Российской Федерации
Общее количество точек продаж сети Банка (дополнительные офисы, операционные офисы, операционные кассы вне кассового узла)	31

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

Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Инвестиционная деятельность Общества является приоритетным направлением. Инвестиции Общества представляют собой долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения капитала в:

- доленое участие
- выдачу займов

■ размещение депозитов.

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО «Нординвест» представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 3.

Показатели	31 декабря 2014	31 декабря 2015	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2019	31 декабря 2020	31 марта 2021
Активы, тыс.руб.	3 094 599	3 122 003	3 148 197	3 176 972	3 206 410	3 238 557	3 272 625	3 279 145
Собственный капитал, тыс.руб.	3 092 829	3 120 217	3 146 422	3 175 109	3 204 483	3 236 336	3 270 460	3 277 326
Выручка, тыс.руб.	32	0	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль, тыс.руб.	24 205	27 388	26 225	28 666	29 374	31 852	34 124	6 866

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

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

Рассматривая динамику доходов и расходов ООО «Нординвест», можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

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

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **5.1. Применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов**

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дивидендный метод;
- метод прямой капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Чтобы оценить акцию дивидендным методом, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, ожидаемые коэффициенты выплат и ожидаемые темпы роста прибыли на одну акцию с течением времени.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках метода дисконтированных денежных потоков дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

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.

Оценщик при прогнозировании доходов опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы. Оценщик получил от Заказчика информацию, которая характеризует деятельность Общества в 2012, 2013 гг., 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г., 1 кв. 2021 г, в январе-мае 2021 г. По информации Бухгалтерских балансов выручка преимущественно отсутствует. Бизнес-план, который может быть основой составления прогноза, на дату оценки отсутствует. Поэтому доходный подход не применялся.

### **5.2. Применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов**

В соответствии с ст. 12 ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В соответствии с ст. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход предполагает использование трех основных методов.

**Метод рынка капитала** основан на реальных ценах акций открытых предприятий, сложившихся на рынке. Этот метод применяется при покупке неконтрольного пакета акций открытого предприятия, а также для оценки закрытых компаний, которые работают на том же сегменте рынка, что и открытая компания-аналог и имеют сопоставимые финансовые показатели.

**Метод сделок** основан на использовании данных по продажам компаний или их контрольных пакетов. Например, такие сделки могут происходить при слияниях или поглощениях. Этот метод применим для оценки контрольного пакета акций, либо небольших закрытых фирм.

**Метод отраслевых коэффициентов** предполагает использование формул или показателей, основанных на данных о продажах компаний по отраслям и отражающих их конкретную специфику.

Преимущество сравнительного подхода состоит в том, что он базируется на рыночных данных и отражает реально сложившееся соотношение спроса и предложения на конкретной бирже, адекватно учитывающее доходность и риск. К основным недостаткам следует отнести сложность получения информации по достаточному кругу аналогичных компаний; необходимость внесения поправок для улучшения сопоставимости анализируемого материала; кроме того, метод базируется на ретроспективных данных без факта будущих ожиданий.

Сделок с долями Обществ, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с ООО «Нординвест», оценщик не выявил. Учитывая данные факты, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

### **5.3. Применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке**

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.

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.

Затратный подход – метод накопления активов возможно применить, т.к. объектом оценки является предприятие, обладающее материальными и нематериальными активами, рыночную стоимость которых можно определить с достаточной степенью точности;

**Затратный подход** объединяет методы, основанные на оценке необходимых активов и затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки. Затратный подход широко применяется в российской оценочной практике, чаще всего в рамках метода чистых активов. Суть данного подхода заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оцениваются по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитается стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала предприятия.

Существует два метода определения стоимости бизнеса в рамках затратного подхода.

*Метод накопления активов.* При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы. В этом случае определяется рыночная стоимость предприятия.

*Метод ликвидационной стоимости предприятия* применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации или когда есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

В отчетах для расчета стоимости обычно используется метод накопления активов, так как предполагается дальнейшее существование компании. К сожалению, данный подход по своей природе строго статичен и не дает возможности оценить компанию как функционирующее предприятие. Скорее в этом случае компания рассматривается просто как набор недвижимости, оборудования, товарно-материальных запасов, счетов дебиторов и других активов. Преимуществом является меньшая умозрительность и независимость от достоверности прогноза развития.

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:

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

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://base.garant.ru/70771060/>

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.

Стоимость собственного капитала общества определяется как разница между рыночной стоимостью активов организации и обязательств.

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

Таблица 4. Бухгалтерская информация ООО «Нординвест»

Актив	Код	Информация Бухгалтерского баланса, 31.12.2020, тыс.руб.	Информация Бухгалтерского баланса, 31.03.2021, тыс.руб.	Информация ОСВ за январь- май 2021 г., тыс.руб.
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	3 026 765	3 026 666	3 026 666
Отложенные налоговые активы	1180	13	19	21
Прочие оборотные активы	1190	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 026 778</b>	<b>3 026 685</b>	<b>3 026 687</b>
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	22 557	1 084	543
Финансовые вложения	1240	59 900	44 790	42 900
Денежные средства	1250	163 390	206 586	213 192
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>245 847</b>	<b>252 460</b>	<b>256 635</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 272 625</b>	<b>3 279 145</b>	<b>3 283 322</b>
<b>Пассив</b>				
Уставный капитал	1310	3 050 000	3 050 000	3 050 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	220 460	227 326	232 031
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>3 270 460</b>	<b>3 277 326</b>	<b>3 282 031</b>
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
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	2 099	1 726	1 184
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	107
Прочие обязательства	1550	66	93	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 165</b>	<b>1 819</b>	<b>1 291</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 272 625</b>	<b>3 279 145</b>	<b>3 283 322</b>

Замечание. Несущественное различие сумм активов и пассивов определено округлением при вводе информации.



**5.3.1. Расчет стоимости долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений**

Состав долгосрочных финансовых вложений:

Акции АО «БАНК СГБ»	2 776 665 461
1% пакет акций АО «Профессиональный строитель»	1 000
Долгосрочный депозит (Договор № 10-Д/2013 от 15.08.2013 г.)	250 000 000
Итого, руб.	3 026 666 461

Информация о краткосрочном займе:

Таблица 5. Информация о займах

н/ п	Договор		Дата предоставления	Заемщик	Сумма (руб.)	Процентная ставка	Дата возврата
	№	Дата					
1	Договор займа №5/н-2016	21.12.2016	21.12.2016	АО "Независимые инвестиции"	42 900 000	9,50%	20.12.2021 г.

*Расчет текущей стоимости вложений.*

Таблица 6. Расчет стоимости займа

Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления процентов	Дата окончания накопления процентов (дата погашения займа)	Дней накопления процентов	Сумма процентов с 01.06.2021, руб.	Проценты, * накопленные до 31.05.2021, руб.	Сумма займа и накопленных процентов на дату погашения займа, руб.
42 900 000	9,5%	01.06.2021	20.12.2021	203	2 266 648	0	45 166 648

Таблица 7. Расчет стоимости займа (продолжение)

Сумма займа, руб.	Сумма займа и накопленных процентов на дату погашения займа, руб.	Дата окончания договора займа	Дата оценки	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость, руб.
42 900 000	45 166 648	20.12.2021	18.06.2021	0,51	9,81%	0,9534	43 061 882

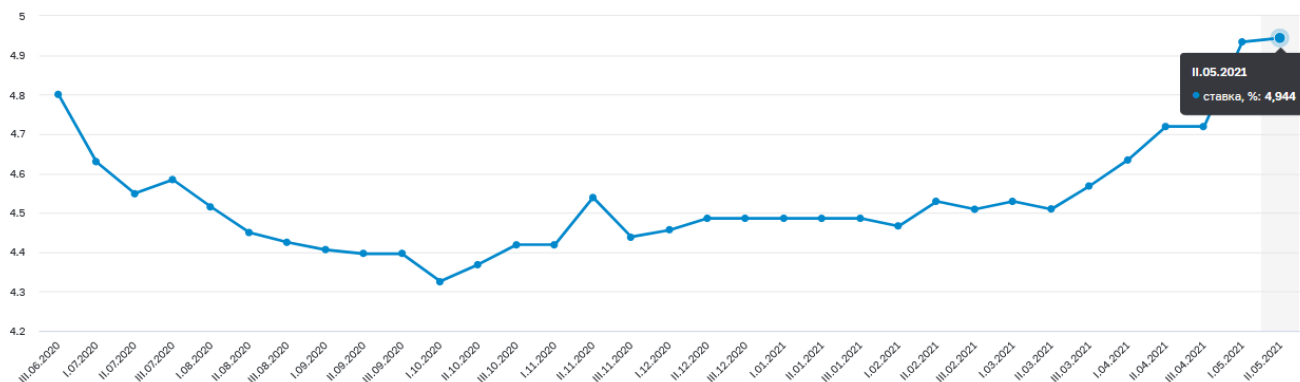
Ниже представлена информация для расчета использованных в предыдущей таблице ставок дисконтирования.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

**Расчет ставки дисконтирования для депозитов.**

Для корректировки стоимости долгосрочных и краткосрочных займов, а также некоторых других статей актива, рассчитаны ставки дисконтирования.

**Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц**  
**Диаграмма изменения максимальной процентной ставки за выбранный период**



Декада	Ставка, %
II декада мая 2021	4,9440
I декада мая 2021	4,9340
I декада апреля 2021	4,6340
III декада марта 2021	4,5680
I декада января 2021	4,4860
III декада декабря 2020	4,4860
I декада июля 2020	4,6290
III декада июня 2020	4,8010

<http://www.cbr.ru/statistics/avgprocstav/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=3.06.2020&UniDbQuery.To=2.05.2021>

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

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 2020	3,13	2,66	2,37	2,87	3,52	3,54	3,36	3,36	4,08	4,01	4,08	3,27	3,98	4,42	4,42	3,33	4,79	3,59	4,78
Январь 2021	3,14	2,75	2,47	2,85	3,66	3,50	3,35	3,35	4,12	3,85	4,11	3,33	3,88	4,33	4,41	3,38	4,57	4,88	4,58
Февраль 2021	3,23	2,68	2,32	2,68	3,24	3,32	3,14	3,14	4,18	4,00	4,17	3,25	3,87	4,22	4,43	3,29	5,01	4,90	5,00
Март 2021	3,25	2,72	2,32	2,65	3,13	3,43	3,20	3,20	4,10	4,61	4,12	3,33	4,02	4,43	4,90	3,38	5,18	5,07	5,18

\* 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 среднее процентных ставок, так и объемов привлеченных средств.

\*\* В том числе вклады, по которым условия договоров допускают совершение досрочных операций в пределах суммы, превышающей несниженный остаток, при условии, что величина несниженного остатка не превышает 1 тысячи рублей.

### Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) (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 2020	3,13	2,66	2,37	2,87	3,52	3,54	3,36	3,36	4,08	4,01	4,08
Январь 2021	3,14	2,75	2,47	2,85	3,66	3,50	3,35	3,35	4,12	3,85	4,11
Февраль 2021	3,23	2,68	2,32	2,68	3,24	3,32	3,14	3,14	4,18	4,00	4,17
Март 2021	3,25	2,72	2,32	2,65	3,13	3,43	3,20	3,20	4,10	4,61	4,12

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Месяц, год	Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций (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 2020	3,27	3,98	4,42	4,42	3,33	4,79	3,59	4,78
Январь 2021	3,33	3,88	4,33	4,41	3,38	4,57	4,88	4,58
Февраль 2021	3,25	3,87	4,22	4,43	3,29	5,01	4,90	5,00
Март 2021	3,33	4,02	4,43	4,90	3,38	5,18	5,07	5,18

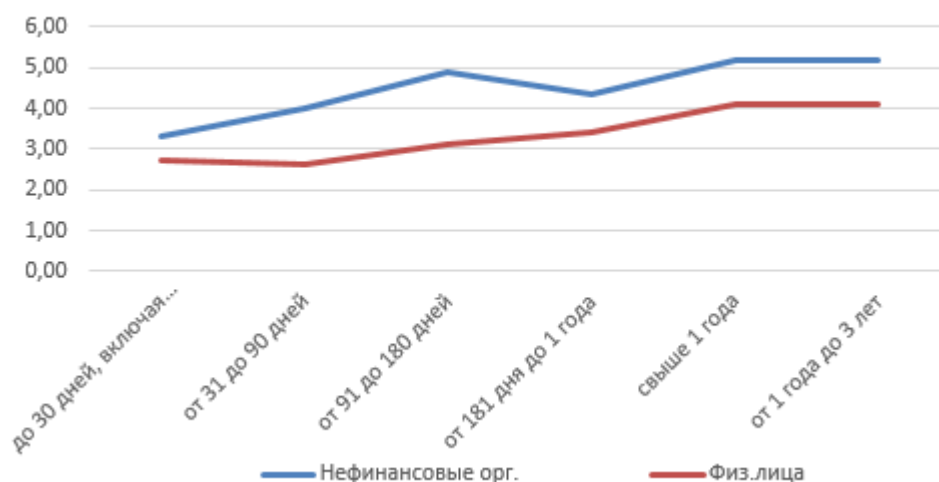
[http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/#highlight](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/#highlight)

Вышепредставленная информация сведена в таблицу.

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

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	свыше 1 года	от 1 года до 3 лет
март 2021	для нефинансовых организаций	3,33	4,02	4,9	4,36	5,18	5,18
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	свыше 1 года	от 1 года до 3 лет
март 2021	для физлиц	2,72	2,65	3,13	3,43	4,12	4,10
	Соотношение ставок для физлиц и нефинансовых организаций	1,224	1,517	1,565	1,271	1,257	1,263
	Среднее значение	1,35					

Изменение депозитных ставок



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

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

**Базовый уровень доходности вкладов  
(в июне 2021 года)**

Данные о максимальной доходности по договорам вклада с физическими лицами в рублях (в процентах)				
До востребования	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
5,082	4,353	4,277	4,570	5,636

<http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/32327/budv-2021-06.pdf>

Таким образом, воспользовавшись информацией о ставках для физлиц на июнь 2021 г., и соотношением ставок для физических и юридических лиц, возможно рассчитать ставку для нефинансовых организаций и принять ее в качестве базовой ставки в последующих расчетах.

Месяц, год	Срок привлечения	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
июнь 2021	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	5,082	4,353	4,277	4,57	5,636
	Коэффициент	1,224	1,517	1,565	1,271	1,257
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,220	6,600	6,690	5,810	7,080

При расчете ставки дисконтирования, по мнению оценщика, целесообразно скорректировать базовую ставку в связи с усилением мировых инфляционных процессов.

Поправку на увеличившийся процентный риск возможно определить по данным ЦБ РФ о минимальных ставках на аукционах репо в рублях за 2014 год. [http://www.cbr.ru/hd\\_base/repo\\_proc/](http://www.cbr.ru/hd_base/repo_proc/)

Максимальное значение ставки – 11,25%, соответствует кризисному периоду 2014 года. Мксимальное значение за кризисный период 2014 года -- 7,25%.

Различие между максимальным кризисным и текущим значением  $11,25 - 4,25 = 4,0\%$ .

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

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
июнь 2021	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	5,082	4,353	4,277	4,57	5,636
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,220	6,600	6,690	5,810	7,080
	Поправка на риск		4,000	4,000	4,000	4,000
	Принято к расчету	6,220	10,600	10,690	9,810	11,080

**Расчет текущей стоимости пакета обыкновенных акций АО «БАНК СГБ».**

ООО «Нординвест» приобрело пакет именных обыкновенных акций банка с наименованием на дату оценки Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК», в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала АО «БАНК СГБ».

Балансовая стоимость пакета акций – 2 776 665 тыс.руб. Номинальная стоимость одной ценной бумаги 100 рублей. Балансовая стоимость одной акции – 419,13 рублей.

Была сделана независимая оценка доли, которая показала следующие результаты на дату оценки.

Таблица 8. Результаты оценки АО «БАНК СГБ»

Подходы к оценке	Стоимость по подходу, с учетом скидок на недостаточность контроля и недостаточную ликвидность, руб.	Весовой коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	не применялся		
Затратный подход	4 210 800 000	0,5	2 105 400 000
Доходный подход	4 163 000 000	0,5	2 081 500 000
Итого			4 186 900 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно			4 186 900 000

**Расчет текущей стоимости субординированного депозита.**

В банке АО «БАНК СГБ» размещен субординированный депозит № 10-Д2013 от 15.08.2013 г.

Таблица 9. Информация о депозите

№ строки	Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента
1	Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	ООО "Нординвест"
2	Идентификационный номер инструмента капитала	не применимо
3	Право, применимое к инструментам капитала	РОССИЯ
3а	к иным инструментам общей способности к поглощению убытков	не применимо
Регулятивные условия		
4	Уровень капитала, в который инструмент включается в течение переходного периода («Базель III»)	не применимо
5	Уровень капитала, в который инструмент капитала включается после окончания переходного периода («Базель III»)	дополнительный капитал
6	Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал	на индивидуальной основе и уровне банковской группы
7	Тип инструмента	субординированный кредит (депозит, заем)
8	Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала	250 000 тыс. рублей
9	Номинальная стоимость инструмента	250 000 тыс. рублей
10	Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости
11	Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента	15.08.2013
12	Наличие срока по инструменту	срочный
13	Дата погашения инструмента	31.03.2026
14	Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России	нет

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

№ строки	Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента
15	Первоначальная дата (даты) возможной реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента, условия реализации такого права и сумма выкупа (погашения)	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников дополнительного капитала Банка
16	Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента	не применимо
Проценты/дивиденды/купонный доход		
17	Тип ставки по инструменту	фиксированная ставка
18	Ставка	10,00%
19	Наличие условий прекращения выплат дивидендов по обыкновенным акциям	не применимо
20	Обязательность выплат дивидендов	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)
21	Наличие условий, предусматривающих увеличение платежей по инструменту или иных стимулов к досрочному выкупу (погашению) инструмента	нет
22	Характер выплат	некумулятивный
23	Конвертируемость инструмента	конвертируемый
24	Условия, при наступлении которых осуществляется конвертация инструмента	законодательно
25	Полная либо частичная конвертация	полностью или частично
26	Ставка конвертации	не применимо
27	Обязательность конвертации	обязательная
28	Уровень капитала, в инструмент которого конвертируется инструмент	базовый капитал
29	Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента, в который конвертируется инструмент	АО "БАНК СГБ"
30	Возможность списания инструмента на покрытие убытков	да
31	Условия, при наступлении которых осуществляется списание инструмента	законодательно
32	Полное или частичное списание	полностью или частично
33	Постоянное или временное списание	не применимо
34	Механизм восстановления	не применимо
34а	Тип субординации	не применимо
35	Субординированность инструмента	не применимо
36	Соответствие требованиям Положения Банка России № 646-П и Положения Банка России № 509-П	да
37	Описание несоответствий	не применимо

На дату оценки возможно сделать расчеты в предположении, что депозит будет погашен 31.03.2026 г. Аналогичное предположение сделано в расчетах доходным подходом стоимости 100% СК АО «БАНК СГБ». Расчет текущей стоимости депозита приведен на следующей странице.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Таблица 10. Расчет текущей стоимости субординированного депозита

Начало периода	01.06.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	
Комментарий	дата после информации ОСВ (01.01-31.05.21)					
Окончание периода	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2026
Дней в периоде	303	365	366	365	365	
Проценты от начала до окончания периода, руб.	20 753 425	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	
Информация о накопленных процентах по ОСВ, руб.	0					
Погашение депозита, руб.						250 000 000
Итого денежный поток, руб.	20 753 425	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	250 000 000
Дата оценки	18.06.2021	18.06.2021	18.06.2021	18.06.2021	18.06.2021	18.06.2021
Период дисконтирования, дней	286	651	1017	1382	1747	1747
Период дисконтирования (для процентов – на середину периода), лет	0,39	1,28	2,28	3,28	4,28	4,78
Ставка дисконтирования	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%
Фактор дисконтирования	0,39	1,28	2,28	3,28	4,28	4,78
Текущая стоимость денежного потока, руб.	0,9598	0,8742	0,787	0,7085	0,6378	0,6051
Итого текущая стоимость субординированного депозита, руб.	246 584 492					
То же, округленно, руб.	246 584 500					

Таблица 11. Результаты оценки финансовых вложений

Финансовые вложения	Значение по балансу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Акции АО «БАНК СГБ»	2 776 665 461	4 186 900 000
1% пакет акций АО «Профессиональный строитель»*	1 000	1 000
Депозит долгосрочный	250 000 000	246 584 500
Итого долгосрочные вложения	3 026 666 461	4 433 485 500

На дату оценки ООО «Нординвест» владеет 1% акций АО «Профессиональный строитель».

Деятельность АО «Профессиональный строитель» осуществляется, но финансовые результаты деятельности не являются положительными, собственный капитал на 31.12.2020 г. отрицательный (минус 92 939 тыс.руб.) Поэтому оценка 1% пакета акций АО «Профессиональный строитель» сделана по балансовой стоимости.

### 5.3.2. Расчет стоимости дебиторской задолженности, кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность – 543 тыс.руб.

Наименование показателя	Значение по ОСВ, руб.	Принято к расчету, руб.
Расходы на страхование	23 986,95	
Расчеты АО «БАНК СГБ»	517 328,77	517 328,77
Расчеты АО «БАНК СГБ»	1 701,37	1 701,37
Всего, руб.	543 017,09	519 030,14

Кредиторская задолженность преимущественно состоит из задолженности по налогам и сборам (1 178 819,74 руб.) и задолженности подрядчиков 4 894 руб.). Кредиторская задолженность по обязательным платежам традиционно не переоценивается.

### 5.3.3. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Нординвест»

Таблица 12. Расчет стоимости СК ООО «Нординвест»

Актив	Код	Информация бухгалтерского учета, 31.05.2021, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Основные средства	1150	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	3 026 666	4 433 486
Отложенные налоговые активы	1180	21	21
Прочие оборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 026 687</b>	<b>4 433 507</b>
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	543	519



## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Актив	Код	Информация бухгалтерского учета, 31.05.2021, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
Финансовые вложения	1240	42 900	43 062
Денежные средства	1250	213 192	213 192
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>256 635</b>	<b>256 773</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 283 322</b>	<b>4 690 280</b>
<b>Пассив (обязательства)</b>			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	1 184	1 184
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	107	107
Прочие обязательства	1550	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 291</b>	<b>1 291</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1700</b>	<b>1 291</b>	<b>1 291</b>
<b>Итого разность между активами и обязательствами</b>		<b>3 283 322</b>	<b>4 688 989</b>

Расчеты показывают, что рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Нордвест» на дату оценки составляет округленно

**4 689 000 000 рублей**

**(Четыре миллиарда шестьсот восемьдесят девять миллионов рублей).**

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е**

**ОЦЕНКА Пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в раз-  
мере 100% уставного капитала АО «БАНК СГБ»**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»).

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

1. Объект оценки	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)	
1.1.Количество, категория (тип) акций	6 612 153 обыкновенных акции	
1.2.Размер оцениваемой доли	100% уставного капитала	
1.3.Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)
	10102816В	11.05.2007
1.4.Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)	
1.5.Место нахождения организации, ведущей бизнес	160001, Вологодская область, г.Вологда, ул.Благовещенская, д.3	
1.6.Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес	ОГРН 1023500000160, дата присвоения 26.08.2002 года	

### 1.3. 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
Вес результата	0,5		0,5
6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных именных бездокументарных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)	4 210 800 000	не применялся	4 163 000 000

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 186 900 000 рублей**

(Четыре миллиарда сто восемьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч рублей).

## 1.5. 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.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Объект оценки

1. Объект оценки	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)		
1.1.Количество, категория (тип) акций	6 612 153 обыкновенных акции		
1.2.Размер оцениваемой доли	100% уставного капитала		
1.3.Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)	
	10102816В	11.05.2007	
1.4.Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)		
1.5.Место нахождения организации, ведущей бизнес	160001, Вологодская область, г.Вологда, ул.Благовещенская, д.3		
1.6.Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес	ОГРН 1023500000160, дата присвоения 26.08.2002 года		

Таблица 13. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	В соответствии с Уставом (в редакции, утвержденной 06 февраля 2020 года Решением единственного акционера №25), по решению Общего собрания акционеров возможен выпуск именных привилегированных акций.
Вид ценной бумаги	Бездокументарная именная	
Категория ценной бумаги	Обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)	
Прочие характеристики акции	Бессрочные, эмиссионные	Устав АО «БАНК СГБ»
Номинальная стоимость акции	100 рублей (Сто) рублей	
Размер уставного капитала	661 215 300 рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	6 612 153	
Количество акций, представленных для оценки	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции	

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика, подтверждена информацией Бухгалтерского баланса
Количество оплаченных акций	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции	Принято: 100% акций оплачено на дату оценки
Количество голосующих акций в обществе	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции	Информация получена от заказчика
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	100%	Расчет оценщика
Правоустанавливающий документ на акции	Не предоставлен	Не предоставлен
Государственный регистрационный номер выпуска акций	Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)
	10102816В	
Подтверждение обращаемости объекта оценки	Подтверждающим документом является Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг у оценщика отсутствует
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Правоподтверждающим документом является Выписка по счету депо Национального расчетного депозитария на дату заключения договора о проведении оценки	Поскольку оценка акций АО «БАНК СГБ» осуществляется в рамках переоценки активов (финансовых вложений), то в получении оценщиком данного документа нет необходимости.
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	Реестродержателем АО «БАНК СГБ» является ООО «Партнер», адрес места нахождения Вологодская область, город Череповец, проспект Победы, д.22	Информация с сайта <a href="http://www.partner-reestr.ru/information-disclosure/registry-list">http://www.partner-reestr.ru/information-disclosure/registry-list</a> , дата раскрытия 27.07.2020
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация отсутствует. Принято – обременений нет
Распорядительные права акций, в голосующей доле оцениваемых акций	Владелец оцениваемого пакета в размере 100% имеет все права	Устав АО «БАНК СГБ» (ФЗ «Об акционерных обществах»)
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация заказчика
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация заказчика
Информация о выплате дивидендов	Дивиденды выплачивались в 2012 году на сумму 280 млн. рублей Из финансовой отчетности за 2013-2020 год, 2015 год (форма 0409102, итоговые строки, тыс.руб.) следует, что распределение между акционерами в виде дивидендов равно 0.	Отчет о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2021 г., код формы 0409814, Отчет о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2020 г., код формы 0409814 Отчет об изменении в капитале кредитной организации на 01 апреля 2021 г., Код формы по ОКУД 0409810
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	Количество объявленных обыкновенных именных акций составляет 10 000 000 номинальной стоимостью 100 рублей	В соответствии с п.3.2.1 Устава (в редакции, утвержденной 06 февраля 2020 года Решением единственного акционера №25)
Дата согласования последней редакции Устава	Дата согласования последней редакции устава: 13.03.2020	<a href="https://www.severgazbank.ru/upload/iblock/c76/ustav-ao-bank-sgb.pdf">https://www.severgazbank.ru/upload/iblock/c76/ustav-ao-bank-sgb.pdf</a>
Дата утверждения редакции Устава	06.02.2020	то же

## 2.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Таблица 14. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки

Наименование, ФИО собственника	Место нахождения	ОГРН	ИНН	Размер доли (в %)
Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»	123022, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 13, этаж 1 пом. VII ком. 2	1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 МИФНС № 46 по г. Москве Инспекция ФНС России № 3 по г. Москве	770377752511	100%

Балансовая стоимость объекта оценки – 2 776 765 000,00 рублей

## 2.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.

Таблица 15. Уставный капитал эмитента

Наименование ценных бумаг	Государственный регистрационный номер		Общее количество, шт.	Номинал одной ценной бумаги, руб.
Обыкновенные акции (ОА)	Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)	6 612 153	100,0
	10102816В	11.05.2007		

Источник: Информация Заказчика

Таблица 16. Информация о структуре уставного капитала АО «БАНК СГБ»

Наименование (Ф.И.О.)	Место проживания или регистрации (место нахождения)	Доля в УК, %	Количество ценных бумаг, выпуск, шт	Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, руб.	Стоимость пакета акций, руб.
Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» (г.Москва)	г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13, этаж 1, пом. VII, ком.2	100%	6 612 153	100	661 215 300
<b>СУММА:</b>		<b>100%</b>	<b>6 612 153</b>		<b>661 215 300</b>

Источник: Информация Заказчика

Таблица 17. Информация о ретроспективе структуры уставного капитала АО «БАНК СГБ»

Наименование организации	Доля в уставном капитале		
	на 01.01.2012	на 01.01.2013	на 31.12.2013
Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» (г.Москва)	86,81%	99,76%	100%
«Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)	11,55%	-	
Другие акционеры (физические и юридические лица)	1,62%	0,24%	

Таблица 18. Информация о ретроспективе величины уставного капитала АО «БАНК СГБ»

	На 26 мая 2006 года		На 31 декабря 2010 года и далее	
	Кол-во акций,	Номинальная стои-	Кол-во акций,	Номинальная стои-
Обыкновенные				

Акции	На 26 мая 2006 года		На 31 декабря 2010 года и далее	
	штук	мость, руб.	штук	мость, руб.
	3 604 031	360 403 100	6 612 153	661 215 300

В соответствии с документами, опубликованными на сайте <https://severgazbank.ru>,

По состоянию на 1 апреля 2021 года единственным акционером, владеющим 100% акций Банка, является ООО «Нординвест». Основными участниками ООО «Нординвест» являются: АО «Инвестиционный альянс», АО «Независимые инвестиции», АО «Системное развитие», АО «Партнерские инвестиции», АО «Созидание и развитие».

По состоянию на 1 апреля 2021 года единственным акционером АО «Партнерские инвестиции» и АО «Созидание и развитие» является ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» под управлением АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи», а единственным акционером АО «Инвестиционный альянс», АО «Независимые инвестиции» и АО «Системное развитие» является ЗПИФ акций «Системные инвестиции» под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (АО).

По состоянию на 1 апреля 2021 года владельцем 99.9% инвестиционных паёв вышеуказанных закрытых паевых инвестиционных фондов является АО «НПФ ГАЗФОНД пенсионные накопления».

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

Права осуществляются в соответствии с Уставом АО «БАНК СГБ» и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

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.

Акционер имеет право в целях финансирования и поддержания деятельности Банка в любое время вносить в имущество Банка безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Банка и не изменяют стоимости акций.

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), 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.

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

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

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2017, 2018, 2019, 2020 гг.;
2. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. в соответствии с МСФО;
3. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 3 месяца 2021 г., в том числе Бухгалтерский Баланс (публикуемая форма) на 1 апреля 2021 г.;
4. Код формы 0409123 (Расчет собственных средств) на 01 января 2021 г., на 01 апреля 2021 г., на 01 мая 2021 г.;
5. Код формы 0409102 (Отчет о финансовых результатах) на 01 января 2021 г. и 01 апреля 2021 г.;
6. Код формы 0409101 (Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета) по состоянию на 01 января 2021 г. и 01 апреля 2021 г., 01 мая 2021 г.;
7. Код формы 0409135. Информация об обязательных нормативах и о других показателях деятельности кредитной организации по состоянию на 01 января 2021 г. и 01 апреля 2021 г., 01 мая 2021 г.

## 2.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 19. Описание эмитента, выпустившего акции

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «БАНК СГБ»
Место нахождения Общества	160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3
Почтовый адрес	160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3
Учредительный документ Общества	Действующая редакция Устава АО «БАНК СГБ» утверждена Решением единственного акционера 06 февраля 2020 года № 25, согласована 13 марта 2020 г.
Филиалы и представительства Общества	Филиалы всего: 2, все в Российской Федерации
	Дополнительные офисы 31
	<a href="http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006">http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006</a>
	Дополнительная информация представлена ниже
Дочерние и зависимые общества	ООО «СБГ-лизинг», доля участия 99%
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	-
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Общество зарегистрировано 26/08/2002, Основной государственный регистрационный номер 102350000160. Номер Свидетельства №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по делам Юстиции Вологодской области

Наименование показателя	Характеристика показателя
	ской Федерации по налогам и сборам по Вологодской области
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	<a href="https://fedresurs.ru/company/db47e44c-6473-46e8-af8b-ea7ddb27f726">https://fedresurs.ru/company/db47e44c-6473-46e8-af8b-ea7ddb27f726</a>
Идентификационный номер налогоплательщика	3525023780
Банковский идентификационный код	041909786
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	65.12 Прочее денежное посредничество
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	<a href="http://www.severgazbank.ru">http://www.severgazbank.ru</a>
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и Российскими стандартами бухгалтерской отчетности	Финансовая отчетность составляется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и с Российскими стандартами бухгалтерской отчетности
Сведения о лицензиях эмитента	Банк является кредитной организацией с универсальной лицензией и осуществляет свою деятельность на основании универсальной лицензии ЦБ РФ на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте (с правом привлечения во вклады денежных средств физических лиц) и на осуществление банковских операций с драгоценными металлами № 2816 от 26 марта 2020 года без ограничения срока действия. См. также нижеследующую информацию
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «БАНК СГБ»
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 «БАНК СГБ»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	Оценка сделана в предположении, что -- По состоянию на дату оценки Банк не имеет непокрытых рисков по судебным процессам, которые в будущем могут оказать существенное влияние на его финансово- хозяйственную деятельность, -- Общая величина обязательств, которые могут возникнуть в результате каких-либо исков в отношении Банка, не может оказать существенного отрицательного влияния на финансовое положение Банка. -- По состоянию на дату оценки величина условных обязательств некредитного характера, связанных с незавершенными на отчетную дату судебными разбирательствами, в которых Банк выступает в качестве ответчика, отсутствуют, условные обязательства некредитного характера также отсутствуют. Принято: административных нарушений нет
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	Отсутствуют
<b>Дополнительная информация</b>	
Конкуренты эмитента	Информация у оценщика отсутствует
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Общество обладает недвижимым имуществом в городах, в которых осуществляется деятельность
Среднесписочная численность сотрудников за год	Среднесписочная численность работников Банка за первый квартал 2021 года составляет 966 человек (за 2020 год: 1 014 человек). По состоянию на 1 апреля 2021 года численность основного управленческого персонала Банка составила 13 человек (на 1 января 2021 года: 14 человек).

### **2.6.1. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки**

Открытое акционерное общество коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК» работает на рынке банковских услуг с 29 апреля 1994 года.

Банк был основан в Вологде в 1994 году как Закрытое акционерное общество Акционерно-коммерческий банк «МАРСБАНК».

Зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 29 апреля 1994 года, регистрационный номер 2816.

Решением годового общего собрания акционеров от 16 мая 1997 года Банк переименован в Закрытое акционерное общество коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК» (лицензия ЦБ РФ № 2816 от 01.08.03г.). В связи с изменением типа акционерного общества со 2 апреля 1999 года полное наименование Банка изменилось на Открытое акционерное общество коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК» (Лицензия ЦБ РФ № 2816 от 01.08.03г.)

26.08.2002 получено свидетельство о внесении записи о банке в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1023500000160.

С 8 ноября 2012 г., по решению годового общего собрания акционеров, Банк носил фирменное наименование ОАО "БАНК СГБ". 22 мая 2015 года в Единый государственный реестр юридических лиц была внесена запись о регистрации изменений в устав банка с новым наименованием. Полное фирменное наименование банка на русском языке – Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК». Сокращенное фирменное наименование банка на русском языке - ПАО «БАНК СГБ». Полное фирменное наименование банка на английском языке - Public Joint-Stock Company «BANK SGB». Сокращенное фирменное наименование банка на английском языке – «BANK SGB» PJSC.

Генеральная лицензия Банка России №2816 от 08.06.2015, новая дата выдачи 13.01.2017 г.

По состоянию на 1 января 2015 года региональная сеть Банка состояла из 9 филиалов и 58 дополнительных офисов, 5 операционных офисов, 4 операционных кассы вне кассового узла, расположенных в ключевых регионах – на Северо-Западе, в Республике Коми, Красноярском крае, городах Москве и Санкт-Петербурге.

В 2015 году Банком в целях оптимизации и повышения эффективности работы региональной сети были проведены следующие мероприятия:

-- реорганизация Ивановского филиала: перевод филиала в статус операционного офиса с переподчинением Ярославскому филиалу,

-- переподчинение внутренних структурных подразделений Ивановского филиала Ярославскому,

-- реорганизация Котласского филиала: перевод филиала в статус дополнительного офиса с переподчинением Архангельскому филиалу,

-- переподчинение внутренних структурных подразделений Котласского филиала Архангельскому,

-- реорганизация Великоустюгского филиала: перевод филиала в статус дополнительного офиса с переподчинением Вологодской региональной дирекции, переподчинение внутренних структурных подразделений Великоустюгского филиала Вологодской региональной дирекции,

-- закрытие Норильского филиала, открытие Представительства в г. Норильск,

-- закрытие 17 внутренних структурных подразделений филиалов в следующих городах: Вологда, Череповец, Норильск, Сыктывкар, Микунь, Сосногорск, Воркута, Старая Русса, Котлас, Великий Устюг, Иваново, а также населенных пунктах: п. Воргашор, п. Кадуй, д. Погорелово).

По состоянию на 1 января 2016 года региональная сеть Банка состояла из 5 филиалов и 57 внутренних структурных подразделений, расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации.

По состоянию на 1 января 2018 года региональная сеть Банка состояла из 3 филиалов, 1 представительства и 39 внутренних структурных подразделений, расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации. Сокращение численности структурных подразделений Банка произошло за счет их объединения и укрупнения в рамках оптимизации филиальной сети Банка.

По состоянию на 01 января 2020 г. региональная сеть Банка состояла из 2 филиалов, 1 представительства и 32 внутренних структурных подразделений (дополнительных офисов, операционных офисов), расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации.

Головной офис Банка СГБ находится в Вологодской области.

В соответствии с решением единственного акционера Банка от 06 февраля 2020 года (решение № 25) полное фирменное наименование Банка изменено на Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)

По состоянию на 31 марта 2021 года Банк имел 2 филиала (31 декабря 2020 года: 2 филиала). Все филиалы расположены в Российской Федерации. Также у Банка есть сеть дополнительных офисов, операционных офисов, операционных касс вне кассового узла в Российской Федерации. По состоянию на 31 декабря 2020 года общее количество точек продаж сети Банка составило 33 точки (31 декабря 2020 года: 33 точек). По состоянию на 31 марта 2021 года среднесписочная численность персонала Группы составляет 1 034 человека (31 декабря 2020 года: 1 034 человека).

[https://severgazbank.ru/upload/medialibrary/ffd/ifrs-rus\\_31.03.2021\\_viza.pdf](https://severgazbank.ru/upload/medialibrary/ffd/ifrs-rus_31.03.2021_viza.pdf)

По состоянию на дату оценки:

Филиалы	всего: 2, все в Российской Федерации
Дополнительные офисы	31

## Подразделения кредитной организации

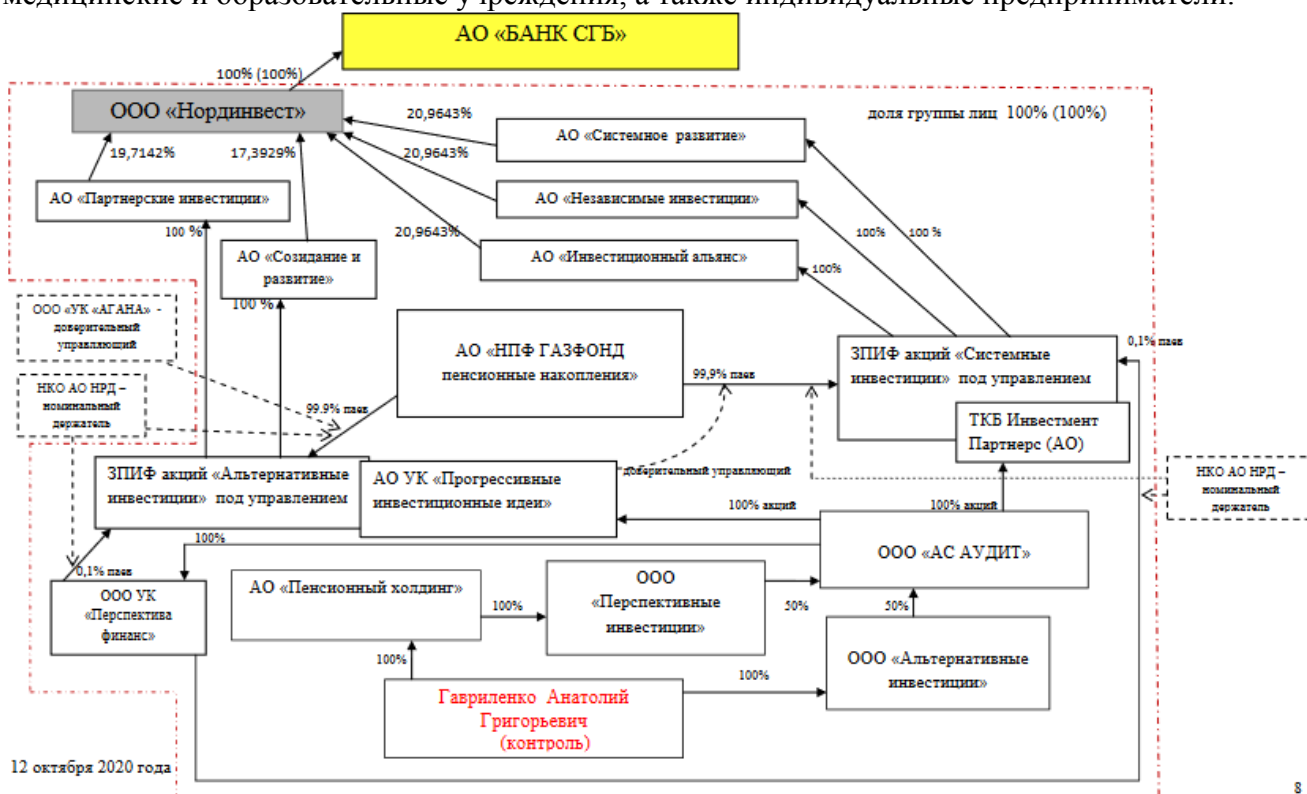
Филиалы	всего: 2, все в Российской Федерации
Дополнительные офисы	31

Регистрационный номер	Наименование*	Дата регистрации	Место нахождения (фактический адрес)
17	Санкт-Петербургский	15.06.2004	198095, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, д. 35, лит. А, пом. 2Н
19	Московский	06.09.2012	121069, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.2/62, стр.4.

\* Не включает в себя слово «Филиал» и наименование головной кредитной организации.

АО «БАНК СГБ» 25 лет осуществляет свою деятельность на региональном финансовом рынке, практически во всех регионах Северо-Западного федерального округа, в ряде регионов Центрального федерального округа. Банк, обладая всеми лицензиями на ведение банковской деятельности, участвует в крупнейших федеральных и региональных программах, в том числе программах ипотечного кредитования, льготного автокредитования, пенсионного обеспечения граждан, развития и поддержки малого и среднего бизнеса.

Сотрудничество с корпоративными клиентами является одним из приоритетных направлений деятельности Банка. В настоящее время в Банке обслуживаются организации строительной, химической, газовой, лесной и деревообрабатывающей, пищевой отраслей экономики, предприятия агропромышленного комплекса, жилищно-коммунального хозяйства, сферы услуг, медицинские и образовательные учреждения, а также индивидуальные предприниматели.



На дату оценки [Схема взаимосвязей и список лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк](#) (соответствует информации, направленной 13.10.2020 в Банк России для размещения на официальном сайте Банка России).

На дату оценки СЕВЕРГАЗБАНК — универсальный коммерческий банк, предоставляющий широкий спектр услуг для частных лиц, корпоративных клиентов и государственных структур. Банк обслуживает более 500 тысяч физических и 20 тысяч юридических лиц.

### Общее собрание акционеров и ревизионная комиссия

Банк создан в форме акционерного общества. Высшим органом управления Банка является Общее собрание акционеров. Банк ежегодно проводит годовое Общее собрание акционеров. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета Директоров Банка на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) Банка, аудитора Банка, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Банка на дату предъявления требования. Общее собрание акционеров принимает стратегические решения относительно деятельности Банка.

В Банке создана счетная комиссия, количественный и персональный состав которой утверждается Общим собранием акционеров.

Органами управления Банка наряду с Общим собранием его акционеров являются Совет Директоров, единоличный исполнительный орган и коллегиальный исполнительный орган.

Текущее руководство деятельностью Банка осуществляется его единоличным исполнительным органом и коллегиальным исполнительным органом.

### Исполнительные органы Банка.

Единоличный исполнительный орган Банка (Председатель Правления)

Руководство текущей деятельностью Банка осуществляется единоличным исполнительным органом Банка (Председателем Правления) и коллегиальным исполнительным органом Банка (Правлением). Исполнительные органы подотчетны Совету Директоров Банка и Общему собранию акционеров.

К компетенции исполнительных органов Банка относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Банка, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров или Совета Директоров Банка.

Исполнительные органы Банка организуют выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета Директоров Банка.

Единоличный исполнительный орган Банка (Председатель Правления) без доверенности действует от имени Банка, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Банка, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Банка

Коллегиальный исполнительный орган Банка (Правление)

Коллегиальный исполнительный орган Банка (Правление) действует на основании устава Банка, а также утверждаемого Общим собранием акционеров внутреннего документа Банка (положения), в котором устанавливаются сроки и порядок созыва и проведения его заседаний, а также порядок принятия решений.

Банк является кредитной организацией с универсальной лицензией и осуществляет свою деятельность на основании универсальной лицензии ЦБ РФ на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте (с правом привлечения во вклады денежных средств физических лиц) и на осуществление банковских операций с драгоценными металлами № 2816 от 26 марта 2020 года без ограничения срока действия и осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 2 декабря 1990 года № 395-1 «О банках и банковской деятельности» и другими законодательными актами Российской Федерации.

Помимо универсальной лицензии ЦБ РФ Банк осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий и разрешений:

**Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг № 019-06624-100000** от 16 мая 2003 года, выдана ФКЦБ России. Без ограничения срока действия. Лицензия выдана на осуществление брокерской деятельности.

**Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг № 019-06638-001000** от 16 мая 2003 года, выдана ФКЦБ России. Без ограничения срока действия. Лицензия выдана на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами.

**Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг № 019-06644-000100** от 16 мая 2003 года выдана ФКЦБ России. Без ограничения срока действия. Лицензия выдана на осуществление депозитарной деятельности.

**Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг № 019-06631-010000** от 16 мая 2003 года выдана ФКЦБ России. Без ограничения срока действия. Лицензия выдана на осуществление дилерской деятельности.

**Лицензия** на осуществление деятельности по разработке, производству, распространению шифровальных (криптографических средств), информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выполнению работ, оказанию услуг в области шифрования информации, техническому обслуживанию шифровальных (криптографических) средств информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств ЛС30010004 № 82 от 4 апреля 2014 года выдана Управлением ФСБ России по Вологодской области. Бессрочно.

**Свидетельства, выданные АО «БАНК СГБ»:**



- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Вологодской области 26 августа 2002 года. Данным свидетельством банку присвоен основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1023500000160;
- Свидетельство о постановке на налоговый учет в Государственной налоговой инспекции по г.Вологде №002088689, серия 35;
- Страховое свидетельство выдано Вологодским региональным отделением Фонда социального страхования Российской Федерации 27 января 2000 года, регистрационный номер банка 3500251266, код подчиненности 35001. Дата перерегистрации в Вологодском региональном фонде социального страхования - 13 марта 2001 года;
- Банк является правообладателем Свидетельства Российского агентства по патентам и товарным знакам (Роспатента) № 2002610957 от 14 июня 2002 года об официальной регистрации программы для ЭВМ Автоматизированная банковская система «ОРДОС».

Банк является участником системы обязательного страхования вкладов физических лиц, в том числе осуществляющих предпринимательскую деятельность, и юридических лиц, отнесенных в соответствии с законодательством Российской Федерации к малым предприятиям.

Свидетельство о включении Банка в реестр банков-участников системы обязательного страхования вкладов № 262 выдано Государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов».

**АО «БАНК СГБ» является:**

- членом Ассоциации региональных банков России;
- членом Саморегулируемой организации «Национальная финансовая ассоциация»;
- с 1998 членом Вологодской торгово-промышленной палаты, с 2004 года - членом Торгово-промышленной палаты г. Череповец Вологодской области;
- членом Российской национальной Ассоциации СВИФТ;
- членом Союза промышленников и предпринимателей Вологодской области,
- членом Новгородской торгово-промышленной палаты;
- членом Некоммерческого партнерства «Санкт-Петербургский Союз предпринимателей»

**Дивидендная политика**

В соответствии с Уставом АО «БАНК СГБ»

-- Дивидендом является часть чистой прибыли Банка за текущий год, распределяемая среди акционеров пропорционально числу акций, находящихся в их собственности.

-- Банк вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и/или по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям. Банк обязан выплатить объявленные по акциям дивиденды, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. Дивиденды выплачиваются деньгами.

- Решение о выплате дивидендов, размере дивиденда по акциям принимается Общим собранием акционеров Банка по рекомендации Совета директоров Банка. Размер годовых дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Банка.

В Бухгалтерских балансах за 2009-2011 годы информации о выплате дивидендов нет.

Годовым общим собранием акционеров Банка, проводимым в форме совместного присутствия 25 июня 2012 года, было принято решение не производить выплату дивидендов по итогам работы Банка за 2011 год (протокол № 43 от 25.06.2011 г.).

Из Годового Отчета за 2012 год следует, что в 2012 году было выполнено зачисление дивидендов на общую сумму более 280 млн. руб.

Из Отчета о прибылях и убытках (публикуемая отчетность) за 2013 год следует, что «Распределение между акционерами в виде дивидендов» равно 0.

Из Отчета кредитной организации о финансовых результатах за 2014 и 2015 год (форма 0409102, итоговые строки, тыс.руб.) следует, что распределение между акционерами в виде дивидендов равно 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2018 г., код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2016 и 2017 гг. равны 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2019 г., код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2016 и 2017 гг. равны 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2021 г., код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2020 и 2019 гг. равны 0.

[https://severgazbank.ru/upload/medialibrary/8c0/publikuemaya-otchetnost-ao-bank-sgb\\_010121.pdf](https://severgazbank.ru/upload/medialibrary/8c0/publikuemaya-otchetnost-ao-bank-sgb_010121.pdf)

Из ОТЧЕТА ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (публикуемая форма, код формы по ОКУД 0409810, П.9) на 1 апреля 2021 г., дивиденды объявленные по обыкновенным и привилегированным акциям равны 0.

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

Целью Банка является извлечение прибыли.

Являясь универсальным, Банк предоставляет широкий спектр услуг для юридических и физических лиц.

***Банк оказывает следующие услуги для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:***

- расчётно-кассовое обслуживание в рублях и иностранной валюте;
- инкассация;
- эквайринг;
- корпоративные банковские карты;
- овердрафт по расчётному счету;
- кредитование на развитие бизнеса;
- кредитование субъектов малого бизнеса;
- инвестиционное кредитование и проектное финансирование;
- торговое и экспортное финансирование;
- предоставление банковских гарантий;
- депозиты;
- валютный контроль;
- управление клиентским портфелем ценных бумаг;
- депозитарное обслуживание;
- предоставление системы дистанционного банковского обслуживания.

***Банк оказывает следующие услуги для физических лиц:***

депозитные и расчётные операции;

- потребительское кредитование;
- ипотечное кредитование;
- предоставление системы дистанционного банковского обслуживания «СГВМОБАЙЛ» и «СГВ-Онлайн»;
- денежные переводы;
- реализация монет из драгоценных металлов;
- валютно-обменные операции;

- банковские карты;
- предоставление в аренду индивидуальных банковских сейфов;
- депозитарное обслуживание;
- сбор и передача сведений в Единую систему идентификации и аутентификации и биометрических данных в Единую биометрическую систему;
- операции с ценными бумагами.

В настоящее время Банк помимо стандартного перечня банковских услуг оказывает своим клиентам еще и широкий спектр информационно-консультационных услуг, в т.ч. предоставляет информацию о ситуации на фондовом и финансовом рынках, а также данные о котировках ценных бумаг различных эмитентов и курсах обмена валют.

Банк осуществляет свою основную операционную деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого Банк подвержен экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам.

В 2020 году Банком в целях оптимизации и повышения эффективности работы региональной сети были закрыты два операционных офиса в Республике Коми, один операционный офис в Ивановской области, представительство Банка в г. Норильск, а также осуществлен переезд одного офиса в г. Череповец на новый адрес.

В рамках стратегии розничного кредитования Банк придерживается консервативного подхода к рискам и реализует программы потребительского кредитования, ориентированные на ограниченный ряд сегментов клиентов (держатели зарплатных карт, пенсионеры, сотрудники бюджетных организаций и государственных органов судебной власти, компаний федерального значения и сотрудники партнеров Банка).

На фоне пандемии коронавирусной инфекции COVID-19 в условиях неопределенности и с учетом возможного увеличения дефолтности по кредитам в марте 2020 года Банк ввел ограничения в кредитовании и до конца года производил корректировки своей кредитной политики в соответствии с текущими реалиями и восстановлением экономической активности. При этом для существующих клиентов, столкнувшихся с негативным влиянием коронавируса на платежеспособность, Банк предложил гибкий набор инструментов для снижения финансовой нагрузки путем реализации предоставления кредитных каникул в рамках федерального закона от 3 апреля 2020 г. N 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее – «ФЗ № 106») и значительного расширения собственной линейки программ реструктуризации кредитов.

В 2020 году Банк успешно развивал направление по приобретению закладных на баланс Банка, поддерживая в данном направлении бизнеса отношения с постоянными поставщиками и расширяя круг партнеров. По итогам 2020 года Банком было приобретено 580 закладных с остатком ссудной задолженности более 1 487 000 тыс. руб.

В течение 2020 года продолжалось совершенствование модуля «Кредитный конвейер» (реализовано получение скоринговых баллов АО «Объединенное кредитное бюро», произведен ряд других доработок, направленных на повышение удобства пользования системой, с перспективой на 2021 год выполнена реализация и тестирование бизнеспроцессов оформления таких видов кредитов, как овердрафт, кредитная карта, ипотечный кредит). Успехи Банка в развитии карточного направления были отмечены на церемонии награждения Digital Leaders Awards, проходившей 10-12 декабря 2020 г. в г. Сочи, - кобрендинговая карта Банка и АО «НПФ ГАЗФОНД пенсионные накопления» стала победителем в номинации «Программа года» в категории «Программы и сервисы кэшбэка». Кобрендинговая карта предлагается клиентам, которые самостоятельно формируют свою пенсию с помощью услуг негосударственного пенсионного фонда. Банк и АО «НПФ ГАЗФОНД пенсионные накопления» первыми в России реализовали такого рода кобрендинговый проект. Помимо уникального сервиса держателям карты доступен

ряд бесплатных возможностей и доступ к дополнительному доходу за счет получаемого кэшбэка и процентов на остаток по карте в рамках программы лояльности Банка и программы лояльности платежной системы «МИР». Преимущества карточного продукта были по достоинству оценены и клиентами – за 6 месяцев с начала запуска проекта Банк выпустил порядка 6,5 тысяч карт.

### ***Субординированные долговые обязательства***

В состав добавочного капитала Банка по состоянию на 1 апреля 2021 года включен субординированный облигационный заем, срок погашения которого не установлен, на общую сумму 1 250 000 тыс. руб.

	Дата погашения	31 марта 2021 года	Ставка, %	Дата погашения	31 декабря 2020 года	Ставка, %
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	31.03.2026	250 000	10,0	31.03.2026	250 000	10,0
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	21.10.2026	150 000	12,0	21.10.2026	150 000	12,0
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	12.01.2027	50 000	12,0	12.01.2027	50 000	12,0
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	12.01.2027	50 000	12,0	12.01.2027	50 000	12,0
<hr/>						
				<b>31 марта 2021 года</b>	<b>31 декабря 2020 года</b>	
				<b>Неаудированные данные</b>		
Субординированные долговые обязательства				500 000	500 000	
<b>Всего субординированных долговых обязательств</b>				<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	

В состав дополнительного капитала Банка по состоянию на 1 апреля 2021 года включены субординированные кредиты на общую сумму 500 000 тыс. руб., привлеченные после 1 марта 2013 года. Данные субординированные кредиты удовлетворяют условиям капитала, предусмотренным Положением ЦБ РФ № 646-П (договор субординированного кредита содержит обязательные условия, в соответствии с которыми при достижении значения норматива Н1.1 ниже 2% или в случае осуществления в отношении Банка Агентством по страхованию вкладов реализации согласованного ЦБ РФ плана мер по предупреждению банкротства банков, являющихся участниками системы обязательного страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах для укрепления стабильности банковской системы в период до 31 декабря 2014 года», производится конвертация субординированного инструмента в обыкновенные акции Банка, и (или) невыплаченные проценты не возмещаются и не накапливаются за счет прекращения полностью либо частично обязательства Банка по выплате суммы начисленных процентов по депозиту, и (или) убытки Банка покрываются за счет прекращения полностью либо частично обязательства Банка по возврату суммы депозита).

### ***Ссудная задолженность и резервы***

Информация об объеме и структуре ссуд, ссудной и приравненной к ней задолженности представлена ниже:

	<b>1 апреля 2021 года, тыс. руб.</b>	<b>1 января 2021 года, тыс. руб.</b>
Ссуды клиентам – кредитным организациям	16 000 000	11 501 312
Ссуды клиентам – юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями	8 374 711	8 438 550
Ссуды, предоставленные клиентам - кредитным организациям под залог ценных бумаг	11 740 621	17 927 603
Прочие размещенные средства	301 676	294 351
Ссуды физическим лицам	14 224 365	14 536 215
Потребительские кредиты	4 521 095	4 651 013
Автокредиты	9 362	8 759
Ипотечные кредиты	9 090 802	9 220 446
Прочее	603 106	655 997
<b>Итого ссудной задолженности</b>	<b>50 641 373</b>	<b>52 698 031</b>
Оценочный резерв под ОКУ	(1 596 249)	(1 611 168)
<b>Итого чистой ссудной задолженности</b>	<b>49 045 124</b>	<b>51 086 863</b>
	<b>1 апреля 2021 года, тыс. руб.</b>	<b>1 января 2021 года, тыс. руб.</b>
Ссуды клиентам - кредитным организациям	16 000 000	11 501 312
Ссуды клиентам - юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями	8 374 711	8 438 550
Финансовая и страховая деятельность	2 422 951	2 430 459
Строительство	1 231 666	1 265 010
Химия и нефтехимия	1 197 419	1 245 207
Торговля	829 733	843 679
Лесная промышленность	782 217	800 010
Инвестиции в недвижимость	558 508	390 303
Транспорт	498 911	467 114
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	281 563	260 323
Производство машин и оборудования	115 814	98 237
Водоснабжение и водоотведение	79 801	230 768
Прочая промышленность	69 193	68 339
Здравоохранение	54 216	52 906
Деятельность административная и сопутствующие услуги	53 471	74 025
Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	50 521	52 681
Энергетика	48 417	55 145
Деятельность профессиональная, научная и техническая	24 142	22 418
Металлургия	23 462	21 775
Деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления	12 492	19 627
Образование	10 976	11 203
Прочие	29 238	29 321
Ссуды, предоставленные клиентам - кредитным организациям под залог ценных бумаг	11 740 621	17 927 603
Прочие размещенные средства	301 676	294 351
Ссуды физическим лицам	14 224 365	14 536 215
<b>Итого ссудной задолженности</b>	<b>50 641 373</b>	<b>52 698 031</b>
Оценочный резерв под ОКУ	(1 596 249)	(1 611 168)
<b>Итого чистой ссудной задолженности</b>	<b>49 045 124</b>	<b>51 086 863</b>

***Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями***

По состоянию на 1 апреля 2021 года сумма средств на текущих счетах, депозитах до востребования и срочных депозитах физических лиц и индивидуальных предпринимателей составляет 16 842 006 тыс. руб., в то время как значение строки 16.2.1 «Вклады (средства)

физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей» формы 0409806 «Бухгалтерский баланс (публикуемая форма)» на эту же дату составляет 16 650 690 тыс. руб., что обусловлено порядком составления формы, а именно исключением из данной статьи денежных средств, размещенных на банковских счетах адвокатов, нотариусов, арбитражных управляющих. По состоянию на 1 апреля 2021 года Банк имеет 17 контрагентов (на 1 января 2021 года: 16 контрагентов), совокупный объем остатков, по счетам которых превышает 10% источников собственных средств. Совокупный объем остатков у указанных контрагентов по состоянию на 1 апреля 2021 года составляет 34 520 499 тыс. руб. (на 1 января 2021 года: 29 440 451 тыс. руб.).

	<u>1 апреля 2021 года, тыс. руб.</u>	<u>1 января 2021 года, тыс. руб.</u>
Финансовая и страховая деятельность	25 543 486	29 386 939
Инвестиции в недвижимость	2 902 261	2 813 706
Торговля	2 699 007	2 816 034
Деятельность профессиональная, научная и техническая	1 741 297	980 528
Водоснабжение и водоотведение	1 569 158	1 459 748
Транспорт	1 378 454	1 443 400
Лесная промышленность	886 492	902 657
	<u>1 апреля 2021 года, тыс. руб.</u>	<u>1 января 2021 года, тыс. руб.</u>
Строительство	661 928	843 233
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	429 441	479 214
Энергетика	249 815	310 751
Деятельность административная и сопутствующие услуги	176 511	167 912
Прочая промышленность	135 695	145 932
Производство машин и оборудования	112 545	108 781
Здравоохранение	91 621	83 129
Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	69 686	32 504
Образование	47 652	57 170
Химия и нефтехимия	45 684	49 876
Металлургия	41 441	42 746
Прочие	88 991	94 856
	<u>38 871 165</u>	<u>42 219 116</u>

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

По состоянию на 1 апреля 2021 года активы Банка уменьшились на 4,7% и составили 62 344 458 тыс. руб. (на 1 января 2021 года: 65 407 429 тыс. руб.). Преобладающую долю в общей сумме активов составляют чистая ссудная задолженность (78,7% по состоянию на 1 апреля 2021 года и 78,1% на 1 января 2021 года) и вложения в ценные бумаги (8,6% по состоянию на 1 апреля 2021 года и 8,2% на 1 января 2021 года). По состоянию на 1 апреля 2021 года обязательства Банка уменьшились на 5,1% и составили 58 037 471 тыс. руб. (на 1 января 2021 года: 61 177 367 тыс. руб.). Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, по состоянию на 1 апреля 2021 года составляют 93% обязательств Банка (на 1 января 2021 года: 94,7% обязательств Банка). Прибыль Банка за первый квартал 2021 года составила 218 348 тыс. руб. (за первый квартал 2020 года: 149 454 тыс. руб.). Увеличение прибыли связано с увеличением чистых доходов от операций с иностранной валютой и чистых доходов от операций с финансо-

выми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, а также с уменьшением операционных расходов. Финансовый результат Банка за первый квартал 2021 года, включающий прочий совокупный доход, за вычетом отложенного налога на прибыль, составил 82 164 тыс. руб. (за первый квартал 2020 года: 149 999 тыс. руб.).

Информация формы 0409102 «Отчет о финансовых результатах» приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 20

Наименование статей	1 января 2016	1 января 2017	1 января 2018	1 января 2019	1 апреля 2019	1 января 2020	1 января 2021	1 апреля 2021
Всего по Главе I "Доходы" (разделы 1-7)	25 305 219	22 523 763	22 617 973	32 351 880	8 577 805	34 202 935	81 992 699	15 196 334
Всего по Главе II "Расходы" (разделы 1-8)	25 721 020	22 117 361	22 016 528	31 649 532	8 387 655	33 702 976	81 317 820	14 967 613
Прибыль после налогообложения	- 308 148	226 314	443 652	654 294	185 542	439 763	574 173	218 348
Прибыль (убыток) после налогообложения с учетом изменений прочего совокупн. дохода	-308 148	488 726	501 636	405 645	301 576	299 039	528 304	82 164

Таким образом, информация «Отчета о финансовых результатах» свидетельствует о положительных тенденциях в деятельности Банка.

С другой стороны, по информации формы № 123 (№ 0409123), («Базель III») видно, что собственные средства (капитал) Банка монотонно снижались до 01 июня 2016 года, но затем существенно увеличились к 01 января 2018 года, а на 01 ноября 2018 года превысили уровень 01 января 2018 года. В дальнейшем замечен немонотонный рост собственных средств.

Таблица 21

Наименование показателя	На 1 января 2016 г.	На 1 января 2017 г.	На 1 января 2018 г.	На 1 января 2019	На 1 января 2020	На 1 апреля 2020	На 1 января 2021 г.	На 1 апреля 2021 г.	На 1 мая 2021 г.
Собственные средства (капитал) форма 123, тыс. руб.	2 715 605	3 180 344	3 815 213	4 054 260	5 140 802	5 154 553	5 447 047	5 295 850	5 308 360

Снижение собственных средств в период с 01 октября 2019 г. по 01 ноября 2019 года было вызвано корректировкой переоценки основных средств в сторону снижения.

Увеличение собственных средств с 01 апреля 2019 по 01 мая 2019 г. обусловлено размещением субординированных облигаций.

4 апреля 2019 года ЦБ РФ зарегистрировал отчет о размещении субординированных облигаций Банка на сумму 1 250 000 тыс. рублей. 26 апреля из ЦБ РФ получено согласие на включение денежных средств, от размещения указанных облигаций, в состав добавочного капитала Банка.

В нижеследующих таблицах представлен особым образом сгруппированный по основным статьям баланс банка. В данном варианте баланса используются аналитические корректировки относительно исходных данных ф. 101, в соответствии с которыми резервы по просроченным кредитам, которые по 385-П не делятся на кредиты юридическим и физическим лицам, разделены пропорционально остатку просроченной задолженности по кредитам ЮЛ, ФЛ и ИП. Таблицы приведены для иллюстрации изменений финансового состояния с 01 мая 2020 по 01 мая 2021 года.

Статья баланса, тыс. руб.	01.05.2020	01.01.2021	01.04.2021	01.05.2021	Изменение за период	
<b>АКТИВ</b>	57 084 701	65 445 488	62 325 273	64 043 220	6 958 519	12,2%
<b>Высоколиквидные активы</b>	<b>4 415 862</b>	<b>4 912 066</b>	<b>4 202 217</b>	<b>3 517 310</b>	<b>-898 552</b>	<b>-20,3%</b>
<b>Доходные активы</b>	<b>45 766 785</b>	<b>52 807 546</b>	<b>50 923 322</b>	<b>53 286 376</b>	<b>7 519 591</b>	<b>16,4%</b>
Кредиты банкам	24 465 526	29 412 733	27 743 553	30 932 179	6 466 653	26,4%
Ценные бумаги	3 324 718	5 361 507	5 351 087	5 345 271	2 020 553	60,8%
Облигации	3 153 420	5 070 916	5 244 376	5 215 115	2 061 695	65,4%
Акции	171 298	290 591	106 711	130 156	-41 142	-24,0%
Кредиты юридическим лицам	7 192 354	7 304 664	7 243 629	6 355 607	-836 747	-11,6%
резидентам	6 990 153	7 123 342	7 046 379	6 127 853	-862 300	-12,3%
нерезидентам	277 101	278 043	284 975	280 025	2 924	1,1%
государственным компаниям	600	-	-	-	-600	-100,0%
просроченные	431 733	364 529	351 870	338 975	-92 758	-21,5%
резервы на возможные потери	-507 233	-461 250	-439 595	-391 246	115 987	-22,9%
Кредиты ИП	655 269	811 645	841 241	798 449	143 180	21,9%
Кредиты физическим лицам	10 128 918	9 916 997	9 743 812	9 854 870	-274 048	-2,7%
<b>Прочие активы</b>	<b>6 902 054</b>	<b>7 725 876</b>	<b>7 199 734</b>	<b>7 239 534</b>	<b>337 480</b>	<b>4,9%</b>

**Рис. Иллюстрация изменения значения высоколиквидных активов и доходных активов с 01 мая 2020 по 01 мая 2021 года**

Статья баланса, тыс. руб.	01.05.2020	01.01.2021	01.04.2021	01.05.2021	Изменение за период	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	52 950 813	60 986 417	58 018 286	59 727 190	6 776 377	12,8%
<b>Средства банков</b>	<b>979 929</b>	<b>1 193 712</b>	<b>2 310 431</b>	<b>3 839 448</b>	<b>2 859 519</b>	<b>291,8%</b>
Привлеченные МБК	979 929	1 193 712	2 310 431	3 812 154	2 832 225	289,0%
ЦБ	79 929	114 212	127 431	170 154	90 225	112,9%
Резиденты	900 000	1 079 500	2 183 000	3 642 000	2 742 000	304,7%
Прочие средства банков	-	-	-	27 294	27 294	-
<b>Текущие средства</b>	<b>22 291 297</b>	<b>30 755 396</b>	<b>28 674 753</b>	<b>28 285 140</b>	<b>5 993 843</b>	<b>26,9%</b>
юридических лиц	18 493 227	26 406 579	24 594 251	23 612 962	5 119 735	27,7%
физических лиц	3 738 383	4 338 056	4 073 459	4 666 113	927 730	24,8%
брокерские счета	59 687	10 761	7 043	6 065	-53 622	-89,8%
<b>Срочные средства</b>	<b>27 643 326</b>	<b>27 009 772</b>	<b>25 199 458</b>	<b>25 757 711</b>	<b>-1 885 615</b>	<b>-6,8%</b>
юридических лиц	12 735 671	15 717 276	14 229 995	14 084 491	1 348 820	10,6%
физических лиц	14 907 655	11 292 496	10 969 463	11 673 220	-3 234 435	-21,7%
<b>Выпущенные ценные бумаги</b>	<b>1 254 226</b>	<b>1 254 226</b>	<b>1 254 226</b>	<b>1 254 000</b>	<b>-226</b>	<b>-0,0%</b>
Облигации	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	-	0,0%
Векселя	4 226	4 226	4 226	4 000	-226	-5,3%
<b>Прочие обязательства</b>	<b>782 035</b>	<b>773 311</b>	<b>579 418</b>	<b>590 891</b>	<b>-191 144</b>	<b>-24,4%</b>

**Рис. Иллюстрация изменения значения обязательств с 01 мая 2020 по 01 мая 2021 года**

Статья баланса, тыс. руб.	01.05.2020	01.01.2021	01.04.2021	01.05.2021	Изменение за период	
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>	4 133 888	4 459 071	4 306 987	4 316 030	182 142	4,4%
Основной капитал	1 071 570	1 033 090	889 720	906 595	-164 975	-15,4%
Прибыль прошлых лет	2 851 808	2 851 808	3 198 919	3 198 919	347 111	12,2%
Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 851 808	2 851 808	3 198 919	3 198 919	347 111	12,2%
Прибыль текущего года	210 510	574 173	218 348	210 516	6	0,0%
Нераспределенная прибыль текущего года	210 510	574 173	218 348	210 516	6	0,0%

**Рис. Иллюстрация изменения значений собственных средств с 01 мая 2020 по 01 мая 2021 года**



(суммы в тысячах рублей)	за 2020 год	1 кв. 2020	2 кв. 2020	3 кв. 2020	4 кв. 2020	Всего с начала года	1 кв. 2021
☒ Процентные доходы		1 010 031	937 093	863 604	857 558	3 668 286	906 482
☒ Процентные расходы		-683 180	-596 099	-511 570	-481 638	-2 272 487	-512 873
<b>Чистый процентный доход</b>		<b>326 851</b>	<b>340 994</b>	<b>352 034</b>	<b>375 920</b>	<b>1 395 799</b>	<b>393 609</b>
☒ Комиссионные доходы		286 682	262 700	302 623	327 990	1 179 995	258 640
☒ Комиссионные расходы		-84 548	-94 159	-109 638	-113 864	-402 209	-93 196
<b>Чистый комиссионный доход</b>		<b>202 134</b>	<b>168 541</b>	<b>192 985</b>	<b>214 126</b>	<b>777 786</b>	<b>165 444</b>
☒ Чистый доход по операциям с ценными бумагами		73 171	44 002	28 536	-18 734	126 975	22 040
☒ Чистый доход от операций с иностранной валютой		44 040	44 023	24 096	32 284	144 443	20 166
☒ Доходы от инвестиций в другие общества		259	1 224	6 257	1 222	8 962	1 187
☒ Прочие доходы и расходы		-3 633	-14 086	-13 951	-31 366	-63 036	<b>602 446</b>
<b>Операционная прибыль до резервов</b>		<b>642 822</b>	<b>584 698</b>	<b>589 957</b>	<b>573 452</b>	<b>2 390 929</b>	22 699
Изменение резервов на возможные потери		-5 797	-7 076	-11 549	-11 697	-36 119	
<b>Операционная прибыль</b>		<b>637 025</b>	<b>577 622</b>	<b>578 408</b>	<b>561 755</b>	<b>2 354 810</b>	<b>625 145</b>
☒ Операционные расходы		-411 804	-411 124	-405 610	-428 761	-1 657 299	-394 384
<b>Прибыль до налогов и резервов (справочно)</b>		<b>231 018</b>	<b>173 574</b>	<b>184 347</b>	<b>144 691</b>	<b>733 630</b>	<b>208 062</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>159 866</b>	<b>168 421</b>	<b>169 965</b>	<b>176 627</b>	<b>674 879</b>	<b>228 721</b>
☒ Налог на прибыль		-10 412	-25 578	-32 603	-32 113	-100 706	-10 373
<b>Чистая прибыль</b>		<b>149 454</b>	<b>142 843</b>	<b>137 362</b>	<b>144 514</b>	<b>574 173</b>	<b>218 348</b>
Скорректированная прибыль		149 454	142 843	137 362	144 514	574 173	218 348
<b>Нераспределенная прибыль</b>		<b>149 454</b>	<b>142 843</b>	<b>137 362</b>	<b>144 514</b>	<b>574 173</b>	<b>218 348</b>
☒ Прочий совокупный доход		545	-62 029	-6 548	22 163	-45 869	-136 184
<b>Совокупный финансовый результат</b>		<b>149 999</b>	<b>80 814</b>	<b>130 814</b>	<b>166 677</b>	<b>528 304</b>	<b>82 164</b>

**Рис. Агрегированный по основным статьям отчет о прибылях и убытках банка.  
Данные показаны поквартально и общим итогом с начала года**

Нижеследующие показатели рассчитаны по квартальным данным.

	4 кв. 2020	3 кв. 2020	2 кв. 2020	1 кв. 2020	4 кв. 2019	3 кв. 2019	2 кв. 2019	1 кв. 2019	4 кв. 2018	3 кв. 2018	2 кв. 2018	1 кв. 2018
RoA	0,93%	0,91%	0,99%	1,03%	1,20%	0,96%	-0,39%	1,22%	1,53%	1,13%	1,13%	0,92%
RoE	13,14%	12,97%	13,84%	14,63%	17,18%	13,41%	-5,96%	18,67%	22,97%	16,28%	19,23%	15,06%
Лeverидж / дост. капитала	14,0 / 7,1%	14,2 / 7,0%	14,0 / 7,2%	14,1 / 7,1%	14,3 / 7,0%	13,9 / 7,2%	15,0 / 6,7%	15,2 / 6,6%	15,0 / 6,7%	14,4 / 7,0%	16,9 / 5,9%	16,4 / 6,1%
ЧПМ	2,85%	2,73%	2,76%	2,59%	2,68%	2,49%	2,30%	2,46%	3,39%	3,93%	3,37%	3,28%
Доходность активов	6,42%	6,64%	7,62%	8,06%	8,44%	8,70%	8,61%	8,34%	9,72%	9,70%	9,27%	9,10%
Стоимость пассивов	3,41%	3,70%	4,52%	5,20%	5,67%	5,90%	5,91%	5,57%	5,96%	5,48%	5,63%	5,77%
Чистый спрэд	3,01%	2,94%	3,10%	2,86%	2,77%	2,80%	2,70%	2,77%	3,76%	4,22%	3,64%	3,33%
Cost / income	74,76%	68,75%	70,31%	64,06%	84,34%	73,24%	91,58%	74,85%	116,06%	117,43%	115,10%	92,23%
Cost of assets	3,34%	3,24%	3,43%	3,37%	4,43%	3,74%	3,65%	3,13%	4,59%	4,50%	4,38%	3,17%
Валюта баланса	61 498 372	60 225 320	57 688 877	57 579 282	58 104 736	58 526 885	62 403 678	60 375 318	55 850 523	50 873 754	57 851 726	57 004 941
Средний капитал	4 396 083	4 236 009	4 127 261	4 083 463	4 066 657	4 215 518	4 150 105	3 973 627	3 729 176	3 540 047	3 425 466	3 483 065
Средние % активы	52 709 122	51 442 294	49 307 127	50 300 236	51 401 137	50 839 214	54 299 220	53 479 146	47 740 569	43 684 969	50 888 990	51 890 038
Средние % пассивы	56 355 645	55 192 351	52 712 026	52 497 192	52 912 085	53 226 955	57 394 218	55 624 717	51 287 867	46 554 954	53 678 936	52 705 331
ЧПД	375 920	352 034	340 994	326 851	345 366	317 625	313 132	329 276	404 882	429 534	429 729	426 451
ЧКД	214 126	192 985	168 541	202 134	239 029	190 653	163 225	154 429	186 458	193 665	192 286	186 507
ЧКД / ЧПД	57,0%	54,8%	49,4%	61,8%	69,2%	60,0%	52,1%	46,9%	46,1%	45,1%	44,7%	43,7%

#### Порядок расчета показателей:

Средние остатки за квартал рассчитаны как среднее арифметическое остатков за четыре отчетных даты квартала. Среднее с начала года - как среднее арифметическое отчетные даты, входящие в период (например, за полугодие - за 7 дат полугодия).

**RoA** - Return on average Assets - нераспределенная прибыль за период, отнесенная к средней валюте баланса.

**RoE** - Return on average Equity - нераспределенная прибыль за период, отнесенная к среднему размеру собственных средств (без субординированных займов).

**Леверидж** - отношение средних активов к среднему капиталу (без субординированных займов).

**Достаточность капитала** =  $1 / \text{Леверидж}$ .

**ЧПМ** - чистая процентная маржа, отношение чистого процентного дохода к средней величине процентных активов.

**Доходность активов** - отношение процентных доходов к средней величине процентных активов.

**Стоимость пассивов** - отношение процентных расходов к средней величине процентных обязательств.

**Чистый спрэд** = Доходность активов - Стоимость пассивов.

**Cost / income** - операционная эффективность, отношение операционных расходов к операционным доходам до создания/восстановления резервов.

**Cost of assets** - стоимость активов, отношение операционных расходов к средним чистым процентным активам (чистые активы без высоколиквидных и прочих).

**ЧПД** - чистый процентный доход, процентные доходы - процентные расходы. **ЧКД** - чистый комиссионный доход, комиссионные доходы - комиссионные расходы.

### **Анализ экономических коэффициентов (нормативов)**

По состоянию на 1 мая 2021 года Банк выполнял обязательные нормативы, установленные ЦБ РФ. Для расчёта нормативов достаточности капитала Банк применяет подход, определённый пунктом 3 Инструкции ЦБ РФ № 199-И от 29.11.2019 г., с изменениями.

В течение 2014-2020 гг. и 1 кв.2021 г. Банк не нарушал обязательные нормативы ликвидности, установленные ЦБ РФ.

Нормативы достаточности капитала равен отношению собственных средств (капитала) кредитной организации к ее активам с учетом риска.

Н.1.1 -- норматив достаточности базового капитала банка (далее - норматив Н1.1), Минимально допустимое числовое значение норматива [Н1.1](#) устанавливается в размере 4,5 процента.

Н1.2. -- норматив достаточности основного капитала банка (далее - норматив Н1.2). Минимально допустимое числовое значение норматива [Н1.2](#) устанавливается в размере 6 процентов.

Н.1.0. -- норматив достаточности собственных средств (капитала) банка (далее - норматив Н1.0). Минимально допустимое числовое значение норматива [Н1.0](#) устанавливается в размере 8 процентов.

Норматив финансового рычага (Н1.4) рассчитывается как отношение величины основного капитала банка, определяемой по методике, предусмотренной [Положением](#) Банка России № 646-П, к сумме:

балансовых активов, взвешенных по уровню кредитного риска 100 процентов;

кредитного риска по условным обязательствам кредитного характера;

кредитного риска по операциям с ПФИ, рассчитанного в соответствии с [приложением 10](#) к настоящей Инструкции;

кредитного риска по сделкам купли-продажи ценных бумаг без прекращения признания с обязательством обратной продажи (покупки) ценных бумаг и по операциям займа ценных бумаг (далее - кредитование ценными бумагами).

Минимально допустимое числовое значение норматива финансового рычага ([Н1.4](#)) устанавливается в размере 3 процентов.

Н2 – Норматив мгновенной ликвидности банка (Н2) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме обязательств (пассивов) банка по счетам до востребования, скорректированных на величину минимального совокупного остатка средств по счетам физических и юридических лиц до востребования, определяемую в соответствии с Инструкцией.

Минимально допустимое числовое значение норматива Н2 устанавливается в размере 15%;

Н3 – Норматив текущей ликвидности банка (Н3) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение ближайших к дате расчета норматива 30 календарных дней и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме обязательств (пассивов) банка по счетам до востребования и обязательств со сроком их исполнения в ближайшие 30 календарных дней, скорректированных на величину минимального совокупного остатка средств по счетам физических и юридических лиц до востребования и обязательств со сроком их исполнения в ближайшие 30 календарных дней, определяемую в соответствии с Инструкцией.

Минимально допустимое числовое значение норматива Н3 устанавливается в размере 50 процентов;

Н4 - Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам (пассивам) с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней, скорректированным на величину минимального совокупного остатка средств по счетам со сроком исполнения обязательств до 365 календарных дней и счетам до востребования физических и юридических лиц, определяемую в соответствии с пунктом 5.6 настоящей Инструкции. Максимально допустимое числовое значение норматива Н4 устанавливается в размере 120 процентов

Н7 Норматив максимального размера крупных кредитных рисков (Н7) регулирует (ограничивает) совокупную величину крупных кредитных рисков банка и определяет максимальное отношение совокупной величины крупных кредитных рисков к размеру собственных средств (капитала) банка. Максимально допустимое числовое значение норматива Н7 устанавливается в размере 800 процентов;

Н12 - Норматив использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц (Н12) регулирует (ограничивает) совокупный риск вложений банка в акции (доли) других юридических лиц и определяет максимальное отношение сумм, инвестируемых банком на приобретение акций (долей) других юридических лиц, к собственным средствам (капиталу) банка. Максимально допустимое числовое значение норматива Н12 устанавливается в размере 25 процентов.

Экономические коэффициенты (нормативы), характеризующие состояние АО «БАНК СГБ» и рассчитанные согласно Инструкции Банка России, приведены в нижеследующей Таблице.

Таблица 22

Наименование показателей	По состоянию на 01 января 2014 г.	По состоянию на 01 января 2015 г.	По состоянию на 01 января 2016 г.	По состоянию на 01 января 2017 г.	По состоянию на 01 января 2018 г.	По состоянию на 01 января 2019 г.	По состоянию на 01 января 2020 г.	По состоянию на 01 января 2021 г.	По состоянию на 01 мая 2021 г.
Норматив достаточности собственных средств Н1.0 (min8%)		11,67	11,34	10,8	12,28	12,808	13,693	16,052	16,69
Н1.1 норматив достаточности базового капитала (min 4,5%)		8,64	7,62	7,0	7,684	8,554	7,517	8,654	10,118
Н1.2 норматив достаточности основного капитала (min 6%)		8,64	7,62	7,0	7,684	8,554	10,865	12,372	14,086
Н1.4 норматив финансового рычага (min 3%)							6,541	6,235	7,209
Мгновенная ликвидность Н2 (min15%)	46,35	84,99	238,55	119,5	22,196	99,657	27,742	32,594	69,785
Текущая ликвидность Н3 (min50%)	119,14	152,03	658,62	506,7	256,756	300,438	199,315	138,621	151,656
Долгосрочная ликвидность Н4 (max 120%)	56,51	58,428	27,47	25,9	21,403	32,556	35,597	42,102	37,545

Наименование показателей	По состоянию на 01 января 2014 г.	По состоянию на 01 января 2015 г.	По состоянию на 01 января 2016 г.	По состоянию на 01 января 2017 г.	По состоянию на 01 января 2018 г.	По состоянию на 01 января 2019 г.	По состоянию на 01 января 2020 г.	По состоянию на 01 января 2021 г.	По состоянию на 01 мая 2021 г.
Размер крупных кредитных рисков Н7 (max 800%)	211,59	265,79	269,19	305,4	207,354	134,346	139,914	125,673	131,176

Показатели ликвидности находятся в пределах, рекомендуемых ЦБ РФ и, с точки зрения ликвидности, состояния банка является устойчивым, что находит свое отражение в коэффициенте общей ликвидности. Уровень ликвидности, платежеспособности и достаточности собственного капитала Банка для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов раскрывают значения обязательных нормативов, а также отношение их фактических числовых значений к установленным.

#### **Общие выводы по экспресс-анализу**

Экспресс-анализ включал исследование всех основных видов операций банка и по его результатам можно выделить следующие положительные тенденции:

В течение анализируемого периода наблюдалось

-- Снижение величины активов и собственного капитала с 01 января 2016 до 01 июня 2016 года, с последующим увеличением к декабрю 2017 года, незначительным изменением собственного капитала в январе-сентябре 2018 г., существенным увеличением собственного капитала с 01 октября по 01 ноября 2018 г., затем с существенным увеличением к 01 мая 2019 г., далее с увеличением собственного капитала до даты оценки, с несущественными колебаниями.

-- Все значения нормативов, характеризующих состояние коммерческого банка, находятся в рекомендуемых ЦБ РФ пределах.

**2.6.4. 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 правомочий, присущих его доле согласно законодательству.**

Сведения отсутствуют.

**2.6.5. Сведения о недвижимом имуществе АО «БАНК СГБ».**

АО «БАНК СГБ» является собственником объектов недвижимости в городах, где осуществляется его деятельность.

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### 3.1. Применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов

В соответствии со 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 со 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.

Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов 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;

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.

Результаты финансового анализа бухгалтерской отчетности АО «БАНК СГБ» показали, что компания имеет нормальную финансовую устойчивость с позиции финансовой устойчивости и прибыльности. Учитывая перспективы развития АО «БАНК СГБ», оценщики полагают, что оценка собственного капитала должна быть проведена с точки зрения концепции действующего предприятия, т.к. предприятие в обозримом будущем ликвидировать не планируется.

По мнению Оценщика в данном разделе уместно привести цитату из главы № 15 “Особенности оценки стоимости банка” учебника под ред. М.А.Федотовой “Оценка бизнеса” (М, Финансы и статистика, 2004).

“Эволюция теории оценки стоимости бизнеса. История свидетельствует о том, что часть положений теории была предложена и разработана регулирующими органами и получила признание в последующем; часть положений стала распространяться вследствие конкретных судебных решений на основе свидетельств экспертов; часть зарождалась в недрах бухгалтерского учета, а остальные положения проявились в результате усилий теоретиков в области оценки. Более того, наибольшее число таких методов развивалось и возникло в рыночной среде, в процессе практических переговоров между покупателями, продавцами и андеррайтерами.

Однако большинство финансовых аналитиков сходятся на суждении, что есть три основных метода стоимости бизнеса, в том числе банковского:

-- затратный, или метод оценки чистых активов;

-- доходный, или метод, основанный на показателях дохода и величины наличного потока;

-- сравнительный, или рыночный метод.”

Суть *затратного подхода* состоит в поэлементной оценке активов и обязательств коммерческого банка. При этом оценщик сначала оценивает рыночную стоимость каждого актива банка. Переоценку активов по рынку необходимо проводить ввиду того, что их рыночная стоимость будет отличаться в силу действия инфляции, изменения конъюнктуры рынка и других факторов. Затем определяется рыночная стоимость обязательств банка. Рыночная стоимость собственного капитала банка будет равна разнице между рыночной стоимостью его активов и рыночной стоимостью долга. (Цитата из учебного пособия Тазихиной Т.В.).

Цитата из учебника М.А.Федотовой.

“Таблица 15.8. Методы корректировки активов баланса, применяемые в Международной практике”.

Оценка стоимости банка проводится на основе его баланса, статьи которого переоцениваются на текущую рыночную стоимость для того, чтобы определить чистую стоимость капитала. В первую очередь переоценивается стоимость активов.

Статья актива баланса	Метод оценки
Касса и денежные эквиваленты	Балансовая стоимость корректируется на валютный курс
Кредиты	Основная сумма долга корректируется на разрывы по кредитным портфелям или рынку
Долговые ценные бумаги и инвестиции	Оценка по рынку
Вложения в капитал компаний	Реальная рыночная стоимость
Дебиторская задолженность	Корректируется в зависимости от возможности взыскания задолженности и финансового состояния дебитора
Материальные активы и основные средства	Реальная рыночная стоимость
Прочие активы	Реальная рыночная стоимость

Есть также иное мнение. Оно состоит в том, что «Стоимость чистых активов (собственного капитала) банка корректировке не подлежит в силу того, что Центральный банк РФ предъявляет жесткие требования к коммерческим банкам по поводу обязательного отражения их активов на балансе по реальной рыночной стоимости».

Согласно информации формы 0409123 (расчет собственных средств (капитала) банка), по состоянию на 01.01.2019 размер собственных средств (капитала) банка составляет 4 054 260 тыс. рублей

по состоянию на 01.01.2020 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 140 802 тыс. рублей

по состоянию на 01.01.2021 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 447 047 тыс. рублей

по состоянию на 01.04.2021 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 295 850 тыс. рублей

по состоянию на 01.05.2021 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 308 360 тыс. рублей.

[http://www.cbr.ru/banking\\_sector/credit/coinfo/f123/?regnum=2816&dt=2021-05-01](http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/coinfo/f123/?regnum=2816&dt=2021-05-01)



Согласно информации формы 0409123 (расчет собственных средств (капитала)банка) на 01 ноября и 01 октября 2019 года, замечено существенное различие величин собственных средств, 5 052 461 тыс.руб. и 5 452 427 тыс.руб. соответственно, в октябре 2019 года собственные средства больше чем в ноябре на 400 млн.рублей. Различие в действительности в позиции 200.8 «Прирост стоимости основных средств кредитной организации за счет переоценки». На 01 октября 2019 г. прирост стоимости основных средств за счет переоценки составлял 632 млн.руб., а на 01 ноября 2019 года -- 233 млн.руб. То есть, в октябре 2019 года была, условно говоря, проведена переоценка основных средств, в результате которой стоимость ОС снизилась на 400 млн.рублей.

4 апреля 2019 года зарегистрирован отчет о размещении *субординированных облигаций* Банка на сумму 1 250 000 000 рублей. 26 апреля 2019 года из ЦБ РФ получено согласие на включение денежных средств, полученных от размещения указанных облигаций, в состав добавочного капитала Банка.

Срок обращения облигаций не установлен.

Приобретение облигаций означает согласие приобретателей (владельцев) Облигаций с возможностью их погашения по усмотрению Кредитной организации-эмитента.

Решение о погашении Облигаций может быть принято только после согласования с Банком России возможности погашения Облигаций.

Таблица 23. Информация о субординированных облигациях АО «БАНК СГБ»

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	АО "БАНК СГБ"	АО "БАНК СГБ"	АО "БАНК СГБ"
Идентификационный номер инструмента капитала	40602816В	40502816В	40402816В
Право, применимое к инструментам капитала	РОССИЯ	РОССИЯ	РОССИЯ
к иным инструментам общей способности к поглощению убытков	не применимо	не применимо	не применимо
Регулятивные условия			
Уровень капитала, в который инструмент включается в течение	не применимо	не применимо	не применимо

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
ние переходного периода («Базель III»)			
Уровень капитала, в который инструмент капитала включается после окончания переходного периода («Базель III»)	добавочный капитал	добавочный капитал	добавочный капитал
Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы
Тип инструмента	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем
Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Номинальная стоимость инструмента	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости
Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
Наличие срока по инструменту	бессрочный	бессрочный	бессрочный
Дата погашения инструмента	без ограничения срока	без ограничения срока	без ограничения срока
Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России	нет	нет	нет
Первоначальная дата (даты) возможной реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента, условия реализации такого права и сумма выкупа (погашения)	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного капитала Банка	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного капитала Банка	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного капитала Банка
Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента	не применимо	не применимо	не применимо
Проценты/дивиденды/купонный доход			
Тип ставки по инструменту	фиксированная ставка	фиксированная ставка	фиксированная ставка
Ставка	10,00%	10,00%	10,00%
Наличие условий прекращения выплат дивидендов по обыкновенным акциям	не применимо	не применимо	не применимо
Обязательность выплат дивидендов	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)
Наличие условий, предусматривающих увеличение платежей по инструменту или иных стимулов к досрочному выкупу (погашению) инструмента	нет	нет	нет
Характер выплат	некумулятивный	некумулятивный	некумулятивный
Конвертируемость инструмента	неконвертируемый	неконвертируемый	неконвертируемый
Условия, при наступлении которых осуществляется конвертация инструмента	не применимо	не применимо	не применимо



Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
Полная либо частичная конвертация	не применимо	не применимо	не применимо
Ставка конвертации	не применимо	не применимо	не применимо

Исходя из принципа осторожности, решено сделать два расчета собственных средств банка.

**Расчет 1.** Расчет собственных средств без учета добавочного капитала, по информации Оборотной ведомости по счетам бухгалтерского учета кредитной организации по состоянию на 1 мая 2021 г., Источник информации: форма по ОКУД 0409101.

Таблица 24. Расчет собственных средств

Наименование показателя	Номер Счета	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.05.2021
Основной капитал		
	10207	661 215
	10601	302 986
	10603	92 975
	-10605	-137 974
	-10610	-62 525
	10630	39 321
	10634	2 242
	-10635	-31 560
	10701	33 061
<b>Итого</b>		<b>899 741</b>
Нераспределенная прибыль прошлых лет		
	10801	2 851 808
	-10901	-5 239
	70801	352 350
<b>Итого</b>		<b>3 198 919</b>
Распределение прибыли прошлых лет		
<b>Итого</b>		<b>0</b>
Нераспределенная прибыль текущего года		
	70601	4 520 781
	70602	46 922
	70603	19 057 288
	70604	9 923
	-70606	-4 348 224
	-70607	-1 047
	-70608	-19 025 213
	-70609	-9 729
	-70611	-10 373
	-70614	-588
	-70716	-29 224
<b>Итого</b>		<b>210 516</b>
Распределение прибыли текущего года		
<b>Итого</b>		<b>0</b>
Расходы будущих периодов		
<b>Итого</b>		<b>0</b>
Всего		<b>4 309 176</b>

Таким образом, получено значение 4 309 176 тыс.руб., которое не учитывает средства, полученные от размещения субординированных облигаций и получения субординированных депозитов.

**Расчет 2.**

С другой стороны, возможно сделать расчет, основываясь на информации о величине собственных средств, в соответствии с информацией формы 123 на 01 мая 2021 года, -- 5 308 360 тыс. рублей, но вычесть текущую стоимость субординированных займов и облигаций.

Для корректировки вышепредставленной величины субординированных облигаций использована ставка дисконтирования, определенная в разделе «Доходный подход» данного Приложения (18,55%), и период дисконтирования – 7,54 года.

**Таблица 25. Расчет текущей стоимости субординированных облигаций**

Год	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Дата начала накопления %	01.05.2021								
Дата окончания периода	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2029
% за год, тыс.руб.	2021	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	
Продолжительность периода, год	0,67	1	1	1	1	1	1	1	
% за период, тыс.руб.	83 750	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	1 250 000
Дата оценки	18.06.2021								
Период дисконтирования	0,27	1,04	2,04	3,04	4,04	5,04	6,04	7,04	7,54
Ставка дисконтирования	18,55%	18,55%	18,55%	18,55%	18,55%	18,55%	18,55%	18,55%	18,55%
Фактор дисконтирования	0,9551	0,8378	0,7067	0,5961	0,5028	0,4242	0,3578	0,3018	0,2772
Текущая стоимость, тыс.руб.	79 990	104725	88338	74513	62850	53025	44725	37725	346500
Сумма текущих стоимостей, тыс.руб.	892 391								

Расчет стоимости субординированных займов приведен ниже по тексту.

**Таблица 26. Расчет ставки дисконтирования для займов полученных**

Банк	Процентная ставка	Тип кредита	Максимальная сумма, руб.	Срок договора	Обеспечение
Кредит Европа Банк	6–15%	Инвестиционные проекты, пополнение оборотных средств	100 000–10 000 000 (\$, евро)	1 месяц – 5 лет	требуется
Энерготрансбанк	7,25–8,25%	Инвестиции, рефинансирование, оборот	300 000 – 70 000 000	6 месяцев – 3 года	требуется
Промсвязьбанк	от 9%	Возмещение кассовых расходов в виде овердрафта	до 60 000 000	до 5 лет	не требуется
Локо-Банк	9,25– 14,75%	Недвижимость, обороты, инвестиции	1 000 000–150 000 000	6 месяцев – 10 лет	требуется
Интеза	9,6–10,6%	Обороты, развитие, инвестиции	до 5 000 000 000	от 1 года до 10 лет	требуется
Сбербанк	от 9,6%	Инвестиции, обороты, развитие, модернизация	10 000 000–1 000 000 000	до 3 лет	требуется

Россельхозбанк	от 9,6%	Инвестиции, обороты, развитие, модернизация	5 000 000 – 1 000 000 000	до 5 лет	могут не потребоваться
ВТБ 24	от 10,9%	Возмещение кассовых расходов, инвестиции, обороты, развитие, модернизация	от 850 000	до 10 лет	требуется

Среднее значение для ряда (10,6 10,9 14,75) 12,08%.

Таблица 27. Расчет текущей стоимости займа ООО «Нордвест»

Сумма депозита, руб.	250 000 000							
Ставка %	10%							
Дата начала периода		01.05.2021						
Дата окончания периода			31.03. 2022	31.03. 2023	31.03. 2024	31.03. 2025	31.03. 2026	
Дата погашения								31.03. 2026
Проценты на дату погашения, руб.			22 876 712	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	
Возврат депозита, руб.								250 000 000
Дата оценки	18.06. 2021							
Ставка дисконтирования	12,08%							
Дней от даты оценки 18.06.2021 г.			286					
Период, дней				365	366	365	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода			0,39	1,28	2,28	3,28	4,28	
Период дисконтирования, на конец периода								4,78
Фактор дисконтирования			0,9565	0,8642	0,771	0,6879	0,6138	0,5798
Текущая стоимость, руб.			21 881 575	21 605 000	19 275 000	17 197 500	15 345 000	144 950 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	240 254 075							
То же, округленно, руб.	240 254 000							

Таблица 28. Расчет текущей стоимости займов АО «Инвестиционный альянс» и АО «Системное развитие»»

Сумма депозитов, руб.	100 000 000								
Ставка %	12%								
Дата начала периода		01.05.2021							
Дата окончания периода			12.01.2022	12.01.2023	12.01.2024	12.01.2025	12.01.2026	12.01.2027	
Дата погашения									12.01.2027
Проценты всего, руб.			8 416 438	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	12 000 000	
Возврат депозита, руб.									100 000 000
Дата оценки	18.06. 2021								
Ставка дисконтирования	12,08%								
Дней от даты оценки 18.06.2021 г., дней									
Период, дней			208	365	365	366	365	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода (так как % выплачиваются ежемесячно)			0,28	1,06	2,06	3,06	4,06	5,06	5,56
Период дисконтирования, на конец периода									5,56
Фактор дисконтирования			0,9686	0,8861	0,7906	0,7054	0,6294	0,5615	0,5304
Текущая стоимость, руб.			8 152 162	10 633 200	9 487 200	8 464 800	7 552 800	6 738 000	53 040 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	104 068 162								
То же, округленно, руб.	104 068 000								

**Таблица 29. Расчет текущей стоимости займа АО «Регент»**

Сумма депозита, руб.	150 000 000							
Ставка %	12%							
Дата начала периода	01.05.2021							
Дата окончания периода		26.10.2021	26.10.2022	26.10.2023	26.10.2024	26.10.2025	26.10.2026	
Дата погашения		178						26.10.2026
Проценты всего, руб.		8 778 082	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18000000	150000000
Возврат депозита, руб.								150 000 000
Дата оценки	18.06. 2021							
Ставка дисконтирования	12,08%							
Дней от даты оценки								
Период, дней		130	365	365	366	365	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода		0,18	0,86	1,86	2,86	3,86	4,86	5,86
Период дисконтирования, на конец периода								5,36
Фактор дисконтирования		0,9797	0,9066	0,8089	0,7217	0,6439	0,5745	0,5427
Текущая стоимость, руб.		8 599 887	16 318 800	14 560 200	12 990 600	11 590 200	10 341 000	81 405 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	155 805 687							
То же, округленно, руб.	155 806 000							

Таблица 30. Расчет стоимости 100% СК АО «БАНК СГБ»

Собственные средства (капитал), на 01 мая 2020 г., согласно форме 123, тыс.руб.	5 308 360	
Корректировка на стоимость субординированных бессрочных облигаций, тыс.руб.	892 391	
Корректировка на текущую стоимость субординированного срочного депозита ООО «Нординвест», тыс.руб.	240 254	
Корректировка на текущую стоимость субординированного срочного депозита АО «Регент», тыс.руб.	104 068	
Корректировка на текущую стоимость субординированных срочных депозитов АО «Инвестиционный альянс» и АО «Системное развитие», тыс.руб.	155 806	
Скорректированная величина собственного капитала АО «БАНК СГБ», тыс.руб.	3 915 841	4 309 176
Вес	0,25	0,75
Расчеты	978 960	3231882
Итого	4 210 842	
Итого округленно, тыс.руб.	4 210 800	

Таким образом, стоимость 100% собственного капитала АО «БАНК СГБ», без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, по затратному подходу на дату оценки составляет округленно 4 210 800 000 рублей.

С учетом скидки на недостаточную ликвидность в размере 0%, с учетом скидки на недостаточность контроля 0%, стоимость 100% СК АО «БАНК СГБ», по затратному подходу на дату оценки составляет округленно **4 210 800 000 рублей.**

### 3.2. Применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов

В соответствии с ст. 12 ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В соответствии с ст. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход предполагает использование трех основных методов.

**Метод рынка капитала** основан на реальных ценах акций открытых предприятий, сложившихся на рынке. Этот метод применяется при покупке неконтрольного пакета акций открытого предприятия, а также для оценки закрытых компаний, которые работают на том же сегменте рынка, что и открытая компания-аналог и имеют сопоставимые финансовые показатели.

**Метод сделок** основан на использовании данных по продажам компаний или их контрольных пакетов. Например, такие сделки могут происходить при слияниях или поглощениях. Этот метод применим для оценки контрольного пакета акций, либо небольших закрытых фирм.

**Метод отраслевых коэффициентов** предполагает использование формул или показателей, основанных на данных о продажах компаний по отраслям и отражающих их конкретную специфику.

Преимущество сравнительного подхода состоит в том, что он базируется на рыночных данных и отражает реально сложившееся соотношение спроса и предложения на конкретной бирже, адекватно учитывающее доходность и риск. К основным недостаткам следует отнести сложность получения информации по достаточному кругу аналогичных компаний; необходимость внесения поправок для улучшения сопоставимости анализируемого материала; кроме того, метод базируется на ретроспективных данных без факта будущих ожиданий.

Оценщик не нашел на фондовом рынке информации о котировках акций российских банков, помимо котировок акций ПАО «Сбербанк» и «ВТБ», которые существенно превышают оцениваемый банк по основным показателям.

Для поиска возможных отраслевых аналогов было проведено исследование Российского фондового рынка. Анализ источников информации, содержащих текущие котировки ценных бумаг на фондовых площадках г. Москвы, показал, что акции крупных банков (помимо Сбербанка и ВТБ) и средних банков не представлены на открытом рынке.



Акции АО «БАНК СГБ» не представлены ни на биржевом, ни на внебиржевом рынке. Сделок с пакетами акций компаний, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с АО «БАНК СГБ», оценщик не выявил. Учитывая данные факты, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

Из-за отсутствия или недостаточности информации о сделках с пакетами акций банков сравнительный подход не применялся.

### 3.3. Применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дивидендный метод;
- метод прямой капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Чтобы оценить акцию дивидендным методом, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, ожидаемые коэффициенты выплат и ожидаемые темпы роста прибыли на одну акцию с течением времени.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках метода дисконтированных денежных потоков дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

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 рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтированных денежных потоков, что определено спецификой оцениваемого бизнеса, эффективность работы которого обуславливается, прежде всего, объемом деятельности компании.

Оценка стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков предусматривает осуществление следующих этапов:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценка риска, связанного с получением доходов.

Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Основным показателем метода ДДП является чистый денежный поток, который рассчитывается как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенное время.

В оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков весь срок прогнозируемой деятельности общества следует разделять на две части: прогнозный период и постпрогнозный период.

В качестве прогнозного периода берется предположительный период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста).

В прогножном периоде, как правило, наблюдаются значительные колебания доходов и расходов компании. В этот период, когда деятельность общества еще не стабилизировалась, могут отсутствовать четко выраженные тенденции в развитии. Это наиболее сложный участок прогнозирования, поскольку приходится детально анализировать факторы, влияющие на величину денежного потока, и прогнозировать их изменение по отдельности. Кроме того, любые изменения во внешней среде общества (потеря заказчика, выход на рынок нового конкурента, изменение законодательства) неизбежно сказываются на объемах продаж и себестоимости продукции общества, и именно эти изменения сложнее всего учесть.

Период, в течение которого прогнозируются денежные потоки для последующего дисконтирования, называется горизонтом расчета. Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Основной шаг расчета, принятый в данном отчете – 1 год. Постпрогнозным периодом называется этап развития общества, когда темпы роста общества можно рассматривать как определенное среднее значение. Это значение для большинства предприятий незначительно отличается от среднеотраслевого, поскольку в случае если долгосрочные темпы роста компании меньше среднеотраслевого значения, то со временем компания потеряет свою долю рынка и возможно даже исчезнет. В то же время темпы роста компании не могут в постпрогнозном периоде значительно превышать среднеотраслевой показатель, поскольку в этом случае компания может «перерасти» свою отрасль.

Прогноз на 2021 и последующие годы строится на основании данных организации и с использованием текущей информации Росстата и Минэкономразвития РФ, а также информации о мировых рынках.

Первый шаг расчетов – с 18 июня 2021 года по 31 декабря 2021 года. Прогнозный период – 7,54 года, то есть, до 31 декабря 2028 года.

### **3.3.1.Макроэкономические допущения**

Анализ прогнозов общей экономической ситуации и состояния отрасли является основой для создания обоснованных предположений о перспективах развития оцениваемой компании.

Основной деятельностью компании является банковская деятельность. Основные потребители услуг – компании газового сектора экономики.

Ниже представлены показатели прогноза Минэкономразвития на период до 2024 года (опубликован 24 апреля 2021 года).

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов».

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html)

		2020	2021	2022	2023	2024
		отчет	прогноз			
<b>Цена на нефть, долл. за баррель</b>		41,4	60,3	56,2	54,8	54,2
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	104,9	104,3	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	103,4	105,2	103,8	104,0	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	106967	119426	126736	135612	145626
Темп роста	% г/г	97,0	102,9	103,2	103,0	103,0
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	100,9	108,5	102,8	103,9	104,2
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	66355	75582	80250	85808	91772
индекс промышленного производства	% г/г	97,4	102,0	103,4	102,9	102,8
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	93,4	111,7	102,7	103,9	104,1
<b>Продукция сельского хозяйства</b>						
Темп роста	% г/г	101,5	101,5	101,8	101,9	102,0
Индекс-дефлятор	% г/г	103,8	104,7	103,1	103,8	104,0
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	20118	21843	24218	26845	29850
Темп роста	% г/г	98,6	103,3	105,3	105,1	105,3
Индекс-дефлятор	% г/г	105,6	105,1	105,3	105,5	105,6
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	33555	37241	39739	42445	45379
Темп роста	% г/г	95,9	105,1	102,9	102,8	102,8
Индекс-дефлятор	% г/г	104,1	105,6	103,7	103,9	104,0
к ВВП	%	31,4	31,2	31,4	31,3	31,2
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	26626	28837	30787	32917	35204
Темп роста	% г/г	105,2	108,3	106,8	106,9	106,9
к ВВП	%	24,9	24,1	24,3	24,3	24,2
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
	руб./мес.	51083	54844	58221	62068	66174
	% г/г	106,0	107,4	106,2	106,6	106,6
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
	% г/г	102,5	102,0	102,3	102,5	102,5

В расчетах используются индексы, основанные на вышеприведенном источнике, исходя из принципа осторожности.

Таблица 31. Макроэкономические параметры, принятые к расчету

Вариант 1	Единица измерения	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт					
к соответствующему периоду предыдущего года	%	1,000	1,032	1,030	1,030
Реальная заработная плата работников организаций					
к соответствующему периоду предыдущего года	%	1,000	1,023	1,025	1,025
Индекс потребительских цен					
к соответствующему периоду предыдущего года	%	1,000	1,038	1,040	1,040

Источник: Минэкономразвития РФ

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики						
	вариант	2020	2021	2022	2023	2024
		отчет	прогноз			
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	71,9	73,3	71,8	72,6	73,6
	Консервативный		73,7	73,2	74,6	76,1

Курс руб./доллар США принимается на уровне базового прогноза.

## Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 23 апреля 2021 года



### Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2020 (факт)	БАЗОВЫЙ		
		2021	2022	2023
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	4,9	4,7-5,2	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	3,4	5,4-5,8	4,0-4,2	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	5,0	4,8-5,4 <sup>1</sup>	5,3-6,3	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	-3,0	3,0-4,0	2,5-3,5	2,0-3,0
Расходы на конечное потребление	-5,2	7,1-8,1	1,6-2,6	1,6-2,6
– домашних хозяйств	-8,6	9,2-10,2	2,2-3,2	2,0-3,0
Валовое накопление	-2,0	2,5-4,5	1,0-3,0	2,5-4,5
– основного капитала	-4,3	2,0-4,0	1,8-3,8	2,0-4,0
Экспорт	-4,3	0,2-2,2	4,9-6,9	2,4-4,4
Импорт	-12,0	13,8-15,8	1,4-3,4	2,6-4,6
Денежная масса в национальном определении	13,5	11-15	8-12	7-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте <sup>2</sup>	10,9	10-14	8-12	7-11
– к организациям	10,2	8-12	7-11	6-10
– к населению, в том числе	12,9	15-19	12-16	10-14
ипотечные жилищные кредиты	21,6	16-20	14-18	14-18

<sup>1</sup> С учетом того, что с 1 января по 25 апреля 2021 года средняя ключевая ставка была равна 4,3%, с 26 апреля до конца 2021 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 5,0-5,8%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом документе [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32222/forecast\\_210423.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32222/forecast_210423.pdf)

[https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32222/forecast\\_210423.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32222/forecast_210423.pdf)

### 3.3.2. Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков

При определении рыночной стоимости общества методом дисконтированных денежных потоков, как правило, соблюдается следующая последовательность действий:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций общества.
4. Определение ставки дисконтирования.
5. Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде.
7. Внесение заключительных поправок.

При оценке доходным подходом было принято решение использовать для расчета рыночной стоимости акций АО «БАНК СГБ» метод дисконтирования денежного потока.

Оценка производится в несколько этапов:

на первом этапе прогнозируется величина денежного потока по итогам прогнозных лет и в первый постпрогнозный год;

на втором этапе года определяется начальный темп роста денежного потока (1-ая фаза), в течение которого равномерно увеличиваются показатели и банк выходит на фазу роста в пост-прогнозный период (2-ая фаза);

на третьем заключительном этапе с учетом отраслевых рисков определяется стоимость обслуживания акционерного капитала (ставка дисконтирования) и рассчитывается стоимость предприятия как капитализированный (дисконтированный) поток будущих доходов.

### **3.3.3. Выбор метода построения прогноза деятельности банка**

Оценка рыночной стоимости начинается со сбора информации и формирования информационной базы.

Хозяйственная деятельность любого коммерческого банка имеет две стороны – привлечение финансовых ресурсов (пассивные операции) и их размещение (активные операции). Процентные доходы от размещения финансовых ресурсов являются источником формирования прибыли банка. Процент по размещению денежных средств является основным, но не единственным источником дохода банка. Среди прочих видов деятельности можно выделить: расчетно-кассовое обслуживание клиентов, спекулятивные (краткосрочные) операции на валютном, денежном и фондовом рынках. Абсолютным показателем конечных финансовых результатов банка является размер его чистой прибыли. Источником прибыли является процент по размещению, а основой – валовая маржа.

Свободный денежный поток акционерам кредитной организации часто определяется как сумма чистого дохода и безналичных расходов минус поток наличности, направленный на увеличение (рост) баланса.

Согласно отчету о прибылях и убытках денежный поток принимается практически в том виде, в котором он есть, за незначительным исключением. (Замечание: включение резервов на возможные потери по ссудам в денежный поток от операций кредитной организации является вопросом дискуссионным. Эксперты не могут договориться, является ли с точки зрения рынка созданный резерв элементом свободных денежных средств или это просто замороженные активы, не приносящие доход и уменьшающие стоимость кредитной организации).

### **3.3.4. Прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций компании**

В ходе этапа прогнозирования расходов и доходов компании, фактически, последовательно определяются величины отдельных элементов денежного потока: чистая прибыль, амортизационные отчисления, капитальные вложения, размер процентных платежей по кредитам, изменения в долгосрочных пассивах и собственном оборотном капитале компании.

Возможны два основных подхода к расчету денежного потока: поэлементный (прямой) и целостный (косвенный).

Поэлементный подход расчета денежного потока предполагает прогнозирование каждой составляющей денежного потока: физического объема производства/реализации продукции по всей номенклатуре продукции/товаров с разбивкой по рассматриваемым периодам, а также полного свода затрат на производство и реализацию продукции. Слабой стороной этого подхода является необходимость прогнозирования всех показателей на достаточно длинный период.

Целостный (косвенный) подход к расчету денежного потока предполагает восстановление значений показателей денежного потока из финансовой отчетности предприятия за прошедшие отчетные периоды, экстраполяция полученных данных с целью определения тенденций и последующего прогнозирования денежного потока на основе выявленной таким образом тенденции.

В рамках настоящего отчета для оценки стоимости использовался косвенный подход для расчета денежного потока. Полученное значение денежного потока используется для расчета текущей стоимости дохода Предприятия за прогнозный период.

В рамках настоящего отчета для оценки стоимости использовался косвенный подход для расчета денежного потока. Полученное значение денежного потока используется для расчета текущей стоимости дохода Предприятия за прогнозный период.

Расчеты базировались на финансовой отчетности, представленной в открытом доступе, за 2020 г. - 1 кв.2021 г.

Ниже приведена справочная информация, которая позволяет определить ориентиры для определения доли доходов и расходов за 1-й квартал в доходах и расходах за соответствующий год.

Информация формы 0409102 сгруппирована и представлена в нижеследующей таблице.

Наименование статей	Источник		Значение,	Значение,	Значение,
			тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.
			1 января 2020	1 января 2021	1 апреля 2021
Процентные доходы	Часть 1	Раздел 1,3,4,6	5 831 271	5 275 564	1 356 406
Комиссионные доходы	Часть 1	Раздел 2	1 765	13 879	9 225
Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери	Часть 1	Раздел 5	1 934 646	2 433 216	749 123
Операционные доходы (от операций с размещенными средствами, долговыми ЦБ...)	Часть 2	Раздел 1,2,3,4,5	299 757	210 699	50 275
Доходы от операций с иностранной валютой	Часть 2	Раздел 6	23 243 782	70 847 729	12 330 969
Комиссионные и аналогичные доходы	Часть 2	Раздел 7	1 077 533	1 179 995	258 640
Операционные доходы	Часть 2	Раздел 8	1 804 167	2 024 394	439 699
в том числе от восстановления резервов	Часть 2	Раздел 8 п.2	1 754 671	1 984 855	429 835
операционные доходы		расчетная	49 496	39 539	9 864
резервы		величина	1 754 671	1 984 855	429 835
Доходы, связанные с операциями по обеспечению деятельности	Часть 2	Раздел 9	10 014	7 223	1 997
<b>Итого доходы</b>			<b>34 202 935</b>	<b>81 992 699</b>	<b>15 196 334</b>
Процентные расходы	Часть 3	Раздел 1	3 154 671	2 268 322	512 125
Комиссионные расходы	Часть 3	Раздел 2,3,4,5,6	1 315 537	1 577 537	473 829
Расходы по формированию резерва на возможные потери	Часть 3	Раздел 7	2 023 470	2 614 451	773 243
Операционные расходы	Часть 4	Раздел 1,2,3,4,5	8 802	14 161	1 678
Расходы по операциям с иностранной валютой	Часть 4	Раздел 6	23 119 325	70 700 801	12 310 611
Другие операционные расходы	Часть 4	Раздел 7	2 180 463	2 464 205	502 467
в том числе доначисление резервов	Часть 4	Раздел 7 п.3	1 774 189	1 987 423	393 893
операционные расходы		расчетная	406 274	476 782	108 574
резервы		величина	1 774 189	1 987 423	393 893
Расходы по обеспечению деятельности организации	Часть 4	Раздел 8	1 900 708	1 678 343	393 660
в том числе содержание персонала	Часть 4	п.1	1 043 296	1 003 166	275 420
амортизация		п.3.	155 972	179 436	40 737
управленческие расходы		п.4.	489 712	357 472	55 589

Наименование статей	Источник		Значение, тыс.руб.	Значение, тыс.руб.	Значение, тыс.руб.
персонал и управление			1 533 008	1 360 638	331 009
прочие			367 700	317 705	62 651
<b>Итого</b>			<b>33 702 976</b>	<b>81 317 820</b>	<b>14 967 613</b>
Прибыль до налогообложения			<b>499 959</b>	<b>674 879</b>	<b>228 721</b>

В качестве основы для построения денежного потока взят преимущественно 1-й квартал 2021 года. Источники информации: Отчет о финансовых результатах по состоянию на 01 апреля 2020 года, на 01 января 2021 года, код формы № 0409102, также частично использована информация за предыдущие годы.

Таблица 32. Сгруппированная информация о доходах и расходах

Наименование показателя	1 кв. 2019	2019	Доля значения 1 квартала 2019 г. в годовом значении за 2019 г. (справочно)	1 кв.2020	2020	Доля значения 1 квартала 2020 г. в годовом значении за 2020 г.
Процентные доходы	1 117 996	5 831 271	0,190	1 348 906	5 275 564	0,26
Доходы от операций с валютой	6 245 751	23 243 782	0,270	21 029 928	70 847 729	0,30
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	258 878	1 379 055	0,190	345 653	1 404 573	0,25
восстановление сумм резервов	942 926	3 689 317	0,260	1 041 042	4 418 071	0,24
Прочие доходы	12 254	59 510	0,210	14 210	46 762	0,30
<b>Итого доходы</b>	<b>8 577 805</b>	<b>34 202 935</b>	<b>0,250</b>	<b>23 779 739</b>	<b>81 992 699</b>	
Процентные расходы	773 564	3 154 671	0,250	682 504	2 268 322	0,30
от продажи валюты	6 219 006	23 119 325	0,270	20 983 698	70 700 801	0,30
Операционные расходы	100 503	1 730 613	0,060	441 992	2 068 480	0,21
отчисления в резервы сумм резервов	889 865	3 797 659	0,230	1 099 744	4 601 874	0,24
Расходы по обеспечению деятельности	67 331	367 700	0,180	73 754	317 705	0,23
организационные и управленческие расходы	337 386	1 533 008	0,220	338 181	1 360 638	0,25
<b>Всего расходы</b>	<b>8 387 655</b>	<b>33 702 976</b>	<b>0,250</b>	<b>23 619 873</b>	<b>81 317 820</b>	
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>	<b>190 150</b>	<b>499 959</b>	<b>0,190</b>	<b>159 866</b>	<b>674 879</b>	

Таблица 33. Информация о суммах восстановления резервов и отчислений в резервы для АО «БАНК СГБ»

Наименование показателей	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2021	01.04.2021
Восстановление сумм резервов на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 1, Раздел 5	4 442 399	3 822 553	1 934 646	473 783	2 433 216	749 123
Восстановление сумм резервов на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	1 036 444	1 194 877	1 754 671	567 259	1 984 855	429 835

Наименование показателей	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2021	01.04.2021
ям, Часть 2, Раздел 8 п.2						
<b>Итого восстановление резерва</b>	<b>5 478 843</b>	<b>5 017 430</b>	<b>3 689 317</b>	<b>1 041 042</b>	<b>4 418 071</b>	<b>1 178 958</b>
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 3 Раздел 7	3 911 316	2 959 163	2 023 470	549 076	2 614 451	773 243
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 4, Раздел 7 п.3	1 102 042	1 159 041	1 774 189	550 668	1 987 423	393 893
<b>Отчисления в резервы</b>	<b>5 013 358</b>	<b>4 118 204</b>	<b>3 797 659</b>	<b>1 099 744</b>	<b>4 601 874</b>	<b>1 167 136</b>
Разность	465 485	899 226	-108 342	-58 702	-183 803	11 822

**Таблица 34. Ретроспективная информация о доходах и расходах по операциям с иностранной валютой по банковской системе РФ**

	01.01.2018	01.01.2019	01.04.2019	01.10.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.10.2020	01.01.2021
Доходы от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами	87 885,76	119 992,28	19 282,30	59 980,50	79 480,57	128 174,25	185 543,32	
Расходы от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами	87 793,79	119 835,73	19 304,30	59 911,60	79 351,83	128 031,69	185 122,06	нет
Чистые доходы по операциям с иностранной валютой и драгоценными металлами		156,55			128,74	142,56	421,26	информации
Доля расходов в доходах	0,9990	0,9987	1,0011	0,9989	0,9984	0,9989	0,9977	
Среднее значение		0,998						

Расчет расходов от операций с иностранной валютой рассчитан с использованием коэффициента предыдущей таблицы (0,998)



Таблица 35. Прогноз доходов АО «БАНК СГБ» от операций с валютой, тыс.руб.

Доходы от операций с валютой, за 1 квартал 2021 г.	Прогноз доходов от операций с иностранной валютой за 2021 год, по информации за 1 квартал 2021 г.	Прогноз расходов от операций с иностранной валютой за 2021 г., расчетная величина
12 330 969	41 103 230	41 021 024

Таблица 36. Прогноз показателей деятельности Банка на 2021 год по итогам 1 квартала 2021 г., тыс.руб.

Наименования показателей	Коэффициент (доля) доходов/расходов 1 квартала в показателях за год	Порядок расчетов	1 квартал 2021 г, тыс.руб.	Прогноз (1) на 2021 год, тыс.руб.
Процентные доходы	0,26	с	1 356 406	5 216 946
Доходы от операций с валютой	0,30	использовани-ем	12 330 969	41 103 230
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	0,25	коэффи-	318 140	1 272 560
Восстановление сумм резервов	0,24	циента	1 178 958	4 912 325
Прочие доходы		расчет по информации 2018,2019,2020 гг.		68 025
<b>Итого доходы</b>				<b>52 573 086</b>
Процентные расходы	0,30	по коэффици-енту	512 125	1 707 083
Расходы от операций с валютой и драгоценными металлами	0,30	расчет с учетом к-та таблицы 34		41 021 024
Операционные расходы	0,21	с	584 081	2 781 338
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	0,24	использовани-ем	1 167 136	4 863 067
Расходы по обеспечению деятельности	0,23	коэффи-	62 651	272 396
Организационные и управленческие расходы	0,25	циента	331 009	1 324 036
<b>Всего расходы</b>				<b>51 968 944</b>
<b>Прибыль (убыток до налогообложе-ния)</b>				<b>604 142</b>

Прогноз показателей деятельности Банка в 2022-2023 гг. и последующие годы будет сделан на основе следующих макроэкономических показателей:

Таблица 37. Основные показатели

Наименование статьи	Основание прогноза на 2022 г. и последующие годы
Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам	Прогноз инфляции
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	Прогноз инфляции и изменение ВВП
Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери	Монотонное увеличение
Доходы от операций с валютой и драгоценными металлами	Прогноз курса рубль/доллар США
Прочие доходы	Прогноз инфляции и изменение ВВП

<b>Наименование статьи</b>	<b>Основание прогноза на 2022 г. и последующие годы</b>
Процентные расходы	Прогноз инфляции
Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами	Прогноз с учетом изменения курса рубль/доллар США
Прочие операционные расходы	Прогноз инфляции
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	Монотонное увеличение
Комиссионные расходы	Прогноз инфляции и изменение ВВП
Организационные и управленческие расходы	Прогноз индекса реальной заработной платы

**Этап 1. Прогноз финансовых результатов деятельности банка на весь прогнозный период.**

Таблица 3.3.4.1

Наименование показателей	1 год 2021 П	2 год 2022 П	3 год 2023 П	4 год 2024 П	5 год 2025 П	6 год 2026 П	7 год 2027 П	8 год 2028 П
<b>Доходы</b>								
Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам	5 216 946	5 415 190	5 634 302	5 858 630	6 093 393	6 338 589	6 594 220	6 860 284
Доходы от операций с валютой	41 103 230	41 966 398	41 504 768	40 923 701	40 923 701	40 923 701	40 923 701	40 923 701
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	1 272 560	1 362 912	1 459 626	1 563 976	1 679 779	1 809 580	1 955 925	2 120 085
<i>Доходы от восстановления резервов на возможные потери</i>	<i>4 912 325</i>	<i>5 059 695</i>	<i>5 207 065</i>	<i>5 354 434</i>	<i>5 501 804</i>	<i>5 649 174</i>	<i>5 796 544</i>	<i>5 943 913</i>
Прочие доходы	68 025	72 855	78 025	83 603	89 793	96 732	104 554	113 330
<b>Всего доходов</b>	<b>52 573 086</b>	<b>53 877 050</b>	<b>53 883 786</b>	<b>53 784 344</b>	<b>54 288 470</b>	<b>54 817 776</b>	<b>55 374 944</b>	<b>55 961 313</b>
Доходы, кроме резерва	47 660 761	48 817 355	48 676 721	48 429 910	48 786 666	49 168 602	49 578 400	50 017 400
Процентные расходы	1 707 083	1 771 952	1 843 650	1 917 054	1 993 873	2 074 106	2 157 753	2 244 814
Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами	41 021 024	41 882 465	41 421 758	40 841 854	40 841 854	40 841 854	40 841 854	40 841 854
Прочие операционные расходы	2 781 338	2 887 029	3 003 845	3 123 443	3 248 603	3 379 326	3 515 611	3 657 459
<i>Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям</i>	<i>4 863 067</i>	<i>5 008 959</i>	<i>5 154 851</i>	<i>5 300 743</i>	<i>5 446 635</i>	<i>5 592 527</i>	<i>5 738 419</i>	<i>5 884 311</i>
Комиссионные расходы	272 396	291 736	312 438	334 775	359 563	387 347	418 673	453 812
Организационные и управленческие расходы	1 324 036	1 354 489	1 388 914	1 423 339	1 486 892	1 553 094	1 623 268	1 697 414
<b>Всего расходы</b>	<b>51 968 944</b>	<b>53 196 630</b>	<b>53 125 456</b>	<b>52 941 208</b>	<b>53 377 420</b>	<b>53 828 254</b>	<b>54 295 578</b>	<b>54 779 664</b>
Затраты, кроме резерва	47 105 877	48 187 671	47 970 605	47 640 465	47 930 785	48 235 727	48 557 159	48 895 353

**Этап 2. Прогноз изменения в текущих активах/ обязательствах.**

При построении прогноза использована информация с сайта ЦБ РФ, а также макроэкономические показатели. Данные оборотной ведомости по счетам бухгалтерского учёта, код формы по ОКУД 0409101. Расчеты сделаны в тыс.руб.

**Этап 3. Прогноз чистой прибыли.**

Изменение резервов – разность строк (жирный курсив) таблицы 3.3.4.1 этапа 1.

**Таблица 3.3.4.2**

<b>Наименование показателя</b>	<b>1 год 2021 П</b>	<b>2 год 2022 П</b>	<b>3 год 2023 П</b>	<b>4 год 2024 П</b>	<b>5 год 2025 П</b>	<b>6 год 2026 П</b>	<b>7 год 2027 П</b>	<b>8 год 2028 П</b>
Резерв из актива (восстановление сумм со счетов фондов)	4 912 325	5 059 695	5 207 065	5 354 434	5 501 804	5 649 174	5 796 544	5 943 913
Резерв из пассива (отчисления в фонды и резервы)	4 863 067	5 008 959	5 154 851	5 300 743	5 446 635	5 592 527	5 738 419	5 884 311
Изменение резерва под обесценение	49 258	50 736	52 214	53 691	55 169	56 647	58 125	59 602

Таблица 3.3.4.3

Наименование показателя	1 год 2021 П	2 год 2022 П	3 год 2023 П	4 год 2024 П	5 год 2025 П	6 год 2026 П	7 год 2027 П	8 год 2028 П
Операционные доходы*	47 660 761	48 817 355	48 676 721	48 429 910	48 786 666	49 168 602	49 578 400	50 017 400
Операционные затраты**	47 105 877	48 187 671	47 970 605	47 640 465	47 930 785	48 235 727	48 557 159	48 895 353
Проценты по субординированным облигациям	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Прибыль от операций	429 884	504 684	581 116	664 445	730 881	807 875	896 241	997 047
Амортизационные отчисления	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948
Изменение под обесценение активов	49 258	50 736	52 214	53 691	55 169	56 647	58 125	59 602
Балансовая прибыль	642 090	718 368	796 278	881 084	948 998	1 027 470	1 117 314	1 219 597
Налог на прибыль	128 418	143 674	159 256	176 217	189 800	205 494	223 463	243 919
Чистая прибыль	513 672	574 694	637 022	704 867	759 198	821 976	893 851	975 678

\*«Всего доходы» - «резерв из актива»

\*\* «Всего затраты» - «резерв из пассива» - «амортизация»

#### Этап 4. Прогноз денежного потока.

Таблица 3.3.4.4 (тыс.руб.)

Наименование показателя	1 год 2021 П	2 год 2022 П	3 год 2023 П	4 год 2024 П	5 год 2025 П	6 год 2026 П	7 год 2027 П	8 год 2028 П
Чистая прибыль	513 672	574 694	637 022	704 867	759 198	821 976	893 851	975 678
Минус изменение резерва на обесценение активов	-49 258	-50 736	-52 214	-53 691	-55 169	-56 647	-58 125	-59 602
Возврат амортизации	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948	162 948
Изменение потребности в текущих активах и текущих обязательствах	-79 742	-90 659	-104 127	-119 407	-135 777	-149 248	-163 705	-179 234
Результат операционной деятельности	547 620	596 247	643 629	694 717	731 200	779 029	834 969	899 790
Инвестиции	-20 369	-40 737	-61 106	-81 474	-101 843	-122 211	-142 580	-162 948
Возврат СД (предполагаемый оценщиком)						-400 000	-100 000	
Поток денежных средств	527 252	555 510	582 524	613 243	629 358	256 818	592 390	736 842

### 3.4. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент, применяемый для перевода будущих платежей или поступлений в текущую стоимость. Полученная текущая стоимость определяет величину капитала, которую должен вложить инвестор, чтобы получить норму доходности, равную определенной ставке дисконтирования.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами, – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При расчете средневзвешенной стоимости капитала важным параметром является предположение об оптимальной структуре капитала. В связи с недостаточной развитостью российского рынка при оценке стоимости бизнеса необходимо брать оптимальную отраслевую структуру капитала компаний соответствующего сектора экономики на наиболее развитом рынке – США.

Средневзвешенная стоимость капитала учитывает в себе все риски, связанные с финансированием деятельности оцениваемого предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств. Стоимость финансирования деятельности оцениваемого предприятия за счет собственного капитала (стоимость собственного капитала) отражает все риски, присущие инвестициям в виде акционерного капитала, в то время как стоимость финансирования за счет заемных средств выражается в процентной ставке, по которой оцениваемому предприятию предоставляют кредитные ресурсы.

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывается по формуле:

$$WACC = k_d \cdot (1 - t) \cdot W_d + k_p \cdot w_p + k_s \cdot w_s,$$

где:

WACC – средневзвешенная стоимость капитала;

$k_d$  – стоимость привлечения заемного капитала;

$t$  – ставка налога на прибыль;

$W_d$  – доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;

$k_s$  – стоимость привлечения привилегированных акций;

$k_p$  – стоимость привлечения собственного капитала (обыкновенных акций);

$w_p$  – доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

$w_s$  – доля собственного капитала.

#### Стоимость собственного капитала

Издержки собственного капитала (cost of equity) рассчитываются на основе модели формирования цен капитальных активов (Capital Asset Pricing Model или CAPM). В соответствии с моделью CAPM, требуемая норма прибыли на вложенный капитал рассчитывается путем анализа следующих компонентов:

- безрисковая ставка (risk free rate);
- бета (beta);
- рыночная премия за риск (market risk premium) и другие дополнительные надбавки за риск, связанный, например, с небольшим размером компании (small stock), страновым риском (country risk) и специфичным риском оцениваемой компании (company specific risk premium).

Алгоритм расчета по методу CAPM, может быть, представлен следующим образом:

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$$

где:

$R_e$  – требуемая норма прибыли (required return on equity);

$R_f$  – безрисковая ставка (risk free rate);

$\beta$  – бета (beta);

$(R_m - R_f)$  – рыночная премия за риск (market risk premium);

$S_1$  – премия за риск, связанный с небольшим размером компании (small stock risk);

$S_2$  – премия за риск, связанный с компанией (company specific risk);

$C$  – страновой риск (country risk).

#### **Определение безрисковой ставки**

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства страны с высоким инвестиционным рейтингом.

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается средняя доходность к погашению облигаций Казначейства США с 20-летним сроком погашения на дату оценки, которая представлена Министерством финансов США U.S. Department of the Treasury, и составляет в среднем округленно 2,22% .

DATE	LT COMPOSITE (>10 Yrs)	TREASURY 20-yr CMT	EXTRAPOLATION FACTOR
05/17/21	2.26	2.27	N/A
05/18/21	2.27	2.27	N/A
05/19/21	2.29	2.30	N/A
05/20/21	2.24	2.25	N/A
05/21/21	2.23	2.24	N/A
05/24/21	2.21	2.22	N/A
05/25/21	2.16	2.16	N/A
05/26/21	2.17	2.17	N/A
05/27/21	2.20	2.20	N/A
05/28/21	2.17	2.18	N/A
06/01/21	2.21	2.22	N/A
06/02/21	2.19	2.21	N/A
06/03/21	2.21	2.22	N/A
06/04/21	2.14	2.16	N/A
06/07/21	2.15	2.17	N/A
06/08/21	2.12	2.13	N/A
06/09/21	2.08	2.10	N/A
06/10/21	2.05	2.07	N/A
06/11/21	2.06	2.08	N/A
06/14/21	2.10	2.12	N/A
06/15/21	2.10	2.12	N/A

Источник информации:

<https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=longtermrateYear&year=2021>

**Определение премии за страновой риск**

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США.

Премия за страновой риск рассчитана как разность доходности гособлигаций США и доходность государственных облигаций внешнего облигационного займа с погашением в 2042 году—4,9723 – 2,22 = 2,7523%.

Цена срзв. чистая, % от номинала * :	113,1262 (-0,0011)	Наименование:	Российская Федерация, государственные погашением в 2042 году
Цена срзв. грязная, % от номинала * :	114,2512	Состояние выпуска:	в обращении
Накопленный Купонный Доход (НКД):	2250 USD	Страна выпуска:	ВЕЛИКОБРИТАНИЯ
Дата последней сделки:	16.06.2021	Данные госрегистрации:	№12840061V от 05.04.2012, МинФин
<b>ДОХОДНОСТЬ</b>		ISIN код:	XS0767473852
Доход-сть к погашению эф., % год.:	4,68801 (0)	Номинал:	200000 USD
Доход-сть к погаш. простая, % год.:	4,371	Объем эмиссии, шт.:	15 000
Текущая доход-сть, % год.:	4,9723	Объем эмиссии:	3 000 000 000 USD
Текущая доходность модифицир., % год.:	4,3413	Объем в обращении, шт.:	15 000
<b>ДЮРАЦИЯ</b>		Объем в обращении:	3 000 000 000 USD
Дней до погашения:	7597	Период обращения, дней:	10964
Дюрация, дней:	4648	<b>РАЗМЕЩЕНИЕ</b>	
Дюрация модифицированная, %:	12,3329	Дата начала размещения:	28.03.2012
<a href="https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=78300">https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=78300</a>		Дата окончания размещения:	04.04.2012
		Дата рег. отчета об итогах:	04.04.2012
		<b>ПОГАШЕНИЕ</b>	
		Дата погашения:	04.04.2042
		Дней до погашения:	7606
		Дюрация по Макколею, дней:	4657
		<b>КУПОН - Постоянный</b>	
		Периодичность выплат в год.:	2
		Текущий купон (всего):	19 (60)
		Дата выплаты купона:	04.10.2021
		Размер купона, % годовых:	5,625

**Премия за риск вложения в акции**

Премия за риск долгосрочного вложения в акции (equity risk premium) определяется как превышение доходности фондового индекса (stock index return) над доходностью к погашению по безрисковым инструментам.

Премия за риск инвестирования в акционерный капитал (Equity risk premium, ERP) возможно взять по данным <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>.

**Implied ERP on June 1, 2021 4.24% (COVID Adjusted).**

**Определение коэффициента β**

Коэффициент β отражает риск, который характерен для конкретной отрасли, по отношению к среднему на рынке. Данный коэффициент представляет собой результат математического расчета, отражающего характер изменения или волатильности цен на акции типичных предприятий отрасли по отношению к изменениям индекса биржевых цен на рынке в целом.

Для оценки коэффициента β оцениваемой компании мы предприняли следующие шаги.

Найдено значение  $\beta_{unlevered}$ :

Таблица 38 Отраслевое значение  $\beta_u$ 

Наименование сектора	Unlevered beta $\beta_u$															
Banks (Regional)	0,45															
Источник: <a href="http://people.stern.nyu.edu/adamodar/">http://people.stern.nyu.edu/adamodar/</a>																
Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HLR Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)	Unlevered Beta: 2015	Unlevered Beta: 2017	Unlevered Beta: 2018	Unlevered Beta: 2019	Unlevered Beta: 2020	Average (2016-21)
Advertising	61	1.08	77.50%	3.35%	0.69	11.23%	0.77	0.7654	57.74%	14.31%	0.74	0.91	0.78	0.87	0.93	0.83
Aerospace/Defense	72	1.07	33.05%	7.37%	0.86	5.93%	0.91	0.5940	34.89%	16.42%	1.20	0.94	0.99	1.09	1.08	1.03
Air Transport	17	1.61	161.36%	6.00%	0.74	19.71%	0.91	0.6543	46.15%	48.05%	0.85	0.76	0.67	0.63	0.84	0.78
Apparel	51	1.10	39.39%	4.75%	0.85	9.39%	0.94	0.6549	47.84%	10.37%	0.88	0.71	0.85	0.76	0.83	0.83
Auto & Truck	19	1.28	38.67%	7.86%	1.00	4.72%	1.05	0.7160	45.24%	28.30%	0.47	0.38	0.59	0.34	0.53	0.56
Auto Parts	52	1.20	24.37%	7.35%	1.02	6.59%	1.09	0.6981	43.16%	29.29%	1.08	0.94	0.92	0.97	0.95	0.99
Bank (Money Center)	7	0.83	216.19%	16.16%	0.32	48.36%	0.59	0.3411	21.39%	NA	0.47	0.41	0.32	0.43	0.56	0.46
Banks (Regional)	598	0.64	61.25%	16.42%	0.45	25.74%	0.60	0.3305	19.48%	NA	0.36	0.36	0.39	0.40	0.43	0.42



Значение коэффициента  $\beta_{\text{levered}}$  рассчитывается по следующей формуле:

$$\beta_{\text{levered}} = \beta_{\text{unlevered}} \times (1 + (1 - T) \times \frac{D}{E})$$

где:

T – действующая в РФ ставка налога на прибыль (в данном случае = 20%);

D/E – целевое соотношение рыночной стоимости заемного и собственного капитала.

$\beta_{\text{unlevered}}$  – среднотраслевой коэффициент бета, рассчитанный на бездолговой основе.

Расчет соотношения заемных и собственных средств (по отрасли) сделан на основе документа СТАТИСТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ИНТЕРНЕТ-ВЕРСИЯ) №5 2021 год, Таблица 1, Структура обязательств и капитала кредитных организаций, сгруппированных по источникам средств.

[http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review/](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/)

D/E = 147,2%

### **Премия за малую капитализацию**

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, нежели при вложении в крупные компании.

Это связано, прежде всего, с такими преимуществами крупной компании, как относительно более легкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, большая стабильность развития бизнеса по сравнению с малыми конкурентами и др.

Показатель премии за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям таких компаний.

Результаты исследований в этой области, проведенные компанией Ibbotson, приведены в таблице ниже.

**Таблица 39 Значения премий за рыночную капитализацию**

Группы	Рыночная капитализация (наименьшие компании), тыс. долл. США	Рыночная капитализация (наибольшие компании), тыс. долл. США	Размер премии
Mid-Cap. 3-5	1 602 429	5 936 147	1,14%
Low-Cap. 6-8	432 175	1 600 169	1,88%
Micro-Cap. 9-10	1 007	431 256	3,89%
1-Largest	14 692 016	329 725 255	-0,38%
2	5 975 836	14 691 778	0,78%
3	3 428 570	5 936 147	0,94%
4	2 386 985	3 414 634	1,17%
5	1 602 429	2 384 026	1,74%
6	1 063 333	1 600 169	1,75%
7	685 129	1 063 308	1,77%
8	432 175	684 790	2,51%
9	214 194	431 256	2,80%
10-Smallest	1 007	214 111	6,10%

Оценщик полагает возможным сопоставить оцениваемую компанию с международными компаниями из Micro-Cap. 9-10 группы компаний.

Исходя из этого, премия за малую капитализацию составляет 3,89%.

**Премия за специфический риск оцениваемой компании** отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены в коэффициенте бета и премии за страновой риск.

Основными факторами, оказывающими влияние на специфический риск оцениваемой компании, являются:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- качество корпоративного управления;
- зависимость от ключевых потребителей;
- зависимость от ключевых поставщиков.

Алгоритм определения величины факторов риска и расчет представлен в таблицах ниже.

**Таблица 40 Алгоритм определения величины факторов риска**

Степень риска	Проявления
<b>Фактор № 1. Зависимость от ключевых сотрудников</b>	
Низкая	Отсутствие зависимости от ключевых сотрудников
Средняя	Средняя степень зависимости - часть ключевых сотрудников может быть заменена на новых в случае их ухода
Высокая	Имеется высокая зависимость от ключевых сотрудников (ген. директора, гл. инженера, нач. планово-экон. отдела, нач. НТО, главного бухгалтера)
<b>Фактор № 2. Качество корпоративного управления</b>	
Низкая	Прозрачность структуры собственности и отсутствие негативного влияния крупных акционеров на интересы других заинтересованных лиц;
	Соблюдение прав финансово заинтересованных лиц (проведение собраний, порядок голосования, право собственности, защита против поглощения)
	Финансовая прозрачность, своевременность и доступность информации, наличие независимых аудиторов
	Представление интересов всех акционеров в Совете директоров, независимость и ответственность директоров
Средняя	Наличие информации о структуре собственности, возможно преобладание интересов крупных акционеров, права миноритарных акционеров в целом защищены
	Имеются отдельные недостатки, но в целом права финансово заинтересованных лиц соблюдаются
	Отдельные недочеты в области качества финансовой отчетности, раскрытия и своевременности предоставления информации
	В Совете директоров могут доминировать представители крупных акционеров и руководства компании, ответственность Совета может быть ограничена, может отсутствовать четкая политика в отношении оценки результатов работы и вознаграждения директоров
Высокая	Непрозрачность структуры собственности, негативное влияние крупных акционеров на интересы других заинтересованных лиц, ущемление прав миноритарных акционеров
	Несоблюдение прав финансово заинтересованных лиц (нарушения порядка проведения собраний, порядка голосования, прав собственности, отсутствие защиты против поглощения)
	Отсутствие финансовой прозрачности, несвоевременность и недоступность информации, отсутствие независимых аудиторов
	Представление интересов отдельных акционеров в Совете директоров, неспособность Совета директоров обеспечить контроль за качеством работы менеджмента, отсутствие независимости и ответственности директоров
<b>Фактор № 3. Зависимость от ключевых потребителей</b>	
Низкая	Имеется широко диверсифицированная клиентская база потребителей
Средняя	Имеется несколько крупных потребителей (до 10%), однако их возможный уход не окажет существенного материального влияния на результаты работы оцениваемой компании
Высокая	Имеется несколько крупных потребителей (30-40% от выручки), уход которых может оказать существенное материальное влияние на результаты работы оцениваемой компании
<b>Фактор № 4. Зависимость от ключевых поставщиков</b>	
Низкая	Отсутствует зависимость от поставщиков продукции или услуг определенного вида (материалов, коммунальных, ремонтных услуг и т.д.)
Средняя	Имеется несколько основных поставщиков продукции (материалов, оборудования) и услуг (коммунальные услуги, ремонт), которые могут быть заменены в случае необходимости
Высокая	Имеется зависимость от поставщиков продукции или услуг определенного вида. При этом смена поставщика может оказать негативный материальный эффект на деятельность оцениваемой компании

Источник: Методология компании Deloitte<sup>1</sup>

<sup>1</sup> «Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России и ДЗО РАО «ЕЭС России». Deloitte and Touche RCS, 27.06.2005 г.

Таблица 41 Расчет степени риска

Фактор риска	Степень риска			Результат
	Низкая	Средняя	Высокая	
Зависимость от ключевых сотрудников;	1	2	3	2
Корпоративное управление;	1	2	3	3
Зависимость от ключевых потребителей;	1	2	3	3
Зависимость от ключевых поставщиков;	1	2	3	2
<b>А. Итого (сумма):</b>				<b>10</b>
<b>Б. Рассчитанная степень риска (Б=А/4):</b>				<b>2,5</b>

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Таблица 42 Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Рассчитанное значение	Размер премии за специфический риск
Низкая	> = 1,0 но < 1,5	0 – 1,0%
Средняя	> = 2,0 но < 2,5	2,0 – 3,0%
Высокая	> = 3,0	4,0-5,0%

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Рекомендуемый диапазон премии за специфический риск оцениваемой компании лежит в пределах от 3,0%. В дальнейших расчетах принято значение данного значения в размере 3,25%.

Таблица 43 Расчет ставки дисконтирования и фактора дисконтирования

Наименование показателей	Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	Rf	2,22%
Премия за риск инвестирования в акционерный капитал	Rm-Rf	4,24%
Коэффициент бэта		0,9799
Премия за малую капитализацию	s1	3,89%
Специфический риск	s2	3,25%
Страновой риск	C	2,7523%
Стоимость СК по модели CAPM		16,27%

Источник: расчеты оценщика

### Перевод валютной ставки доходности в рублевую ставку

В связи с тем, что в рамках настоящего Отчета используется денежный поток в рублевом выражении, для приведения полученной валютной ставки доходности в рублевую ставку была использована формула:

$$R_{RUR} = (1 + R_{USD}) \times \frac{1 + I_{RUR}}{1 + I_{USD}} - 1$$

где:

RRUR – номинальная рублевая ставка дисконтирования;

RUSD – номинальная долларовая ставка дисконтирования;

IUSD – прогнозное значение инфляции в США;

IRUR – прогнозное значение инфляции в РФ.

$$(1 + 16,27\%) \times (1 + 4\%) / (1 + 2\%) - 1 = 18,55\%.$$

### 3.5. Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов

Ранее нами были спрогнозированы все необходимые составляющие для расчета денежного потока. В нижеследующей таблице собрана вся информация.

Помимо рассчитанных нами денежных потоков, в прогнозные годы необходимо также определить стоимость компании в постпрогнозном периоде. Стоимость компании в постпрогнозном периоде может быть определена либо с помощью модели Гордона либо с помощью метода чистых активов. Модель Гордона при этом является более предпочтительной, поскольку учитывает денежные потоки компании в постпрогнозном периоде. Метод же чистых активов в большей степени ориентируется на изменение стоимости имущества, нежели на способность данного имущества приносить доход.

Сущность модели Гордона заключается в том, что стоимость компании на начало первого года постпрогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока постпрогнозного периода. Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$V = G * (1+g) / (Rn - g), \text{ где}$$

V – остаточная стоимость в постпрогнозном периоде,

G - денежный поток в последний год прогнозного периода,

Rn - ставка дисконта для собственного капитала,

g -- ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде.

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены ряд условий:

1. Темпы роста денежного потока будут стабильными.
2. Капитальные вложения в постпрогнозном периоде должны быть равны амортизационным отчислениям.
3. Темпы роста денежного потока не могут быть больше ставки дисконта.

### 3.6. Расчет текущей стоимости денежных потоков

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, что предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для середины периода.

Расчет фактора текущей стоимости для положительных денежных потоков осуществляется по формуле:

$$r = 1 / (1+R)^{(n - 0.5)}$$

где:

r -- фактор текущей стоимости (коэффициент дисконтирования),

R -- ставка дисконта,

n -- число периодов.

Далее определенный таким образом фактор текущей стоимости умножается на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период. В результате получаем чистый денежный поток по каждому из вариантов развития за прогнозный период.

Рассчитанная нами стоимость компании в постпрогнозном периоде представляет собой сумму денежных средств, за которую можно было бы продать компанию по истечении прогнозных лет работы. Для того чтобы учесть данную величину при продаже компании не в конце прогнозного периода, а сегодня, остаточная стоимость должна быть продисконтирована. Дисконтирование стоимости постпрогнозного периода должно производиться по фактору текущей стоимости последнего года отчетного периода (то есть, в нашем случае фактор текущей стоимости берется на конец последнего года прогнозного периода), по формуле:

$$r = 1 / (1+R)^n$$

где:

r -- фактор текущей стоимости,

R -- ставка дисконта,

n -- число периодов.

После чего полученная величина от дисконтирования стоимости компании в постпрогнозном периоде прибавляется к чистому денежному потоку, определенному за прогнозный период.

Таким образом, стоимость 100% СК АО «БАНК СГБ», без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, по доходному подходу на дату оценки составляет округленно 4 133 900 000 рублей.

С учетом скидки на недостаточную ликвидность в размере 0%, с учетом скидки на недостаточность контроля 0%, стоимость 100% СК АО «БАНК СГБ», по доходному подходу на дату оценки составляет округленно **4 163 000 000 рублей.**



## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ

### 4.1. Определение скидки на неконтрольный характер

В процессе оценки часто требуется определение рыночной 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 доля 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.

Стоимость контроля при определении стоимости представляет собой, прежде всего, право перераспределения фактически большей части долевых имущественных интересов акционеров при юридическом обладании меньшей частью имущества компании. Это право обусловлено законодательным и нормативным делегированием ряда полномочий по управлению имуществом и финансово-хозяйственной деятельностью компаний их управляющим, назначаемых, как правило, наиболее крупными акционерами компании. Все это приводит к отличию фактических долей участия разных групп акционеров от их номинальных долей. Следствием непропорциональности прав является различная стоимость акций в составе разных пакетов: как правило, в стратегически крупных голосующих пакетах (абсолютно контрольном (75%), контрольном (50% + 1 акция) и блокирующем (25% + 1 акция) стоимость одной акции выше стоимости одной акции в составе миноритарных пакетов. Указанное различие будет тем сильнее, чем больше ущемляются интересы миноритарных акционеров.

Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

1) Средняя премия за контроль колеблется в пределах 30-40% (Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Финансы и статистика, 2004).

2) В издании Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», М.: Альпина Паблишер, 2004. – стр.

221 скидка на неконтрольный характер (миноритарную долю) рассчитывается по формуле:  $1 - (1/(1 + \text{Премия за контроль}))$ . Таким образом, скидка за меньшую долю колеблется в пределах 21-30%. Преобразуя данную скидку в поправочный коэффициент, получаем, что его диапазон 0.77...0.71.

3) По данным «Mergerstat Review» ([www.mergerstat.com](http://www.mergerstat.com)): Учет доли меньшинства и большинства – на уровне до 20-40%. Поправочный коэффициент 0.8...0.6.

4) Компания Drezdner Kleinwort Benson, осуществлявшая оценку акций «Роснефти», проанализировала продажу в 1996-1997 годах акций 21 крупной компании. Надбавка за контроль при их продаже колебалась в размере 10-65%. ([www.nns.ru/archive/banks/1998/04/29/morning/39.html](http://www.nns.ru/archive/banks/1998/04/29/morning/39.html)). То есть скидка на неконтрольный характер составит 10-40%. Поправочный коэффициент 0.9...0.6.

5) В журнале «Рынок ценных бумаг» за июль 2008 года представлена статья, в которой есть методика расчета скидки/премии за обладание контрольным пакетом. К сожалению, автор статьи не является авторитетным персонажем в оценке.

Поскольку оценивается доля в размере 100%, поправка на неконтрольный характер пакета применена не будет.

#### 4.2. Определение скидки на недостаточную ликвидность

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Скидка должна быть учтена при имитации открытости обществ, а с учетом российской специфики организации акционерного капитала – и в отношении тех обществ, акции которых не котируются на организованном рынке ценных бумаг. Акции оцениваемого общества не котируются на организованном рынке ценных бумаг, поэтому в скидке есть необходимость.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

- ◆ размер оцениваемого пакета. Если продается 100%-й пакет акций, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;
- ◆ организационную структуру оцениваемого общества. Оцениваемое общество по своей организационной структуре относится к акционерным обществам;
- ◆ неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ◆ ограничения на операции с акциями.

Объектом оценки выступает 100% пакет акций акционерного общества. Организация обладает недвижимостью в нескольких населенных пунктах Северо-Запада России. Банк развивается, замечено повышение его позиции в Банковском рейтинге.

Расчеты и по затратному, и по доходному подходам проведены с учетом принципа осторожности, с учетом текущих кризисных условий. Поэтому скидка на недостаточную ликвидность принята равной 0%.



## **5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ и ПРИМЕНЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

Основываясь на разных подходах к оценке, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

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.

При определении удельных весов результатов, полученных в ходе оценки, оценщик рассмотрел каждый из примененных подходов по ряду критериев.

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

- \*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.

### **Доходный подход**

Доходный подход обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания относительно будущих доходов и расходов. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости пакета акций банка в размере 100% УК. С точки зрения потенциальных инвесторов существенными факторами являются будущие доходы от владения банком. При определении весового коэффициента оценщиком было принято во внимание, что основная деятельность АО «БАНК СГБ» на данном этапе обладает приемлемой рентабельностью. Основная деятельность банка осуществляется на рынке работы обслуживания юридических и физических лиц и на рынке кредитования. Банк обладает существенной клиентской базой. Банк имеет в собственности несколько зданий в разных городах Северо-Запада Российской Федерации.

Однако, по сути, подход сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованных в большей или меньшей степени, то есть имеет слишком много допущений и предположений.

Принимая во внимание также неопределенность и сложность текущей макроэкономической ситуации, Оценщик использовал результат Доходного подхода с весом – 0,5.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости бизнеса может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с акциями (долями) предприятий, аналогичных оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов или их акций позволяют, основываясь на финансовом анализе, оценить отличия объекта оценки от предприятий-аналогов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого предприятия.

При определении рыночной стоимости предприятия АО «БАНК СГБ» Сравнительный подход не использовался.

### **Затратный подход**

Метод накопления активов обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет по меньшей мере ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

Финансовые показатели оцениваемого банка удовлетворительны, банковские нормативы соответствуют требованиям ЦБ РФ. В качестве результата по подходу взято значение, основанное на данных бухгалтерской отчетности.

В связи с вышеизложенным, Оценщик решил придать результату по Затратному подходу вес (0,5).

**Обобщение результатов оценки стоимости пакета акций  
АО «БАНК СГБ»**

Таблица 45

Подходы к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Весовой Коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ		
Затратный подход	4 210 800 000	0,5	2 105 400 000
Доходный подход	4 163 000 000	0,5	2 081 500 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб.			4 186 900 000
То же, округленно, руб.			4 186 900 000

По состоянию на дату оценки рыночная стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в размере 100% уставного капитала Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» составляет округленно

**4 186 900 000 рублей**

**(Четыре миллиарда сто восемьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч рублей).**

**П Р И Л О Ж Е Н И Е 1**

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ОЦЕНЩИКА**

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

**09.11.2020 07-06328/20**

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 03.11.2020

Исполнительному директору  
Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@sr000.ru

### ВЫПИСКА

#### из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 011AC475005AAB8AB94C1807D8AB782622

Владелец: Соколова Марина Георгиевна

Действителен: с 07.02.2020 до 07.05.2021

М.Г. Соколова



**ПОЛИС № 022-073-005070/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005070/20 от 16.06.2020г. (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/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Ильинская Татьяна Владимировна</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> 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.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «03» июля 2020 г. по «02» июля 2021 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

**Страховщик:**
**ООО «Абсолют Страхование»**

 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.


(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**
**Ильинская Татьяна Владимировна**

(Ильинская Т.В.)

«16» июня 2020г.



# 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

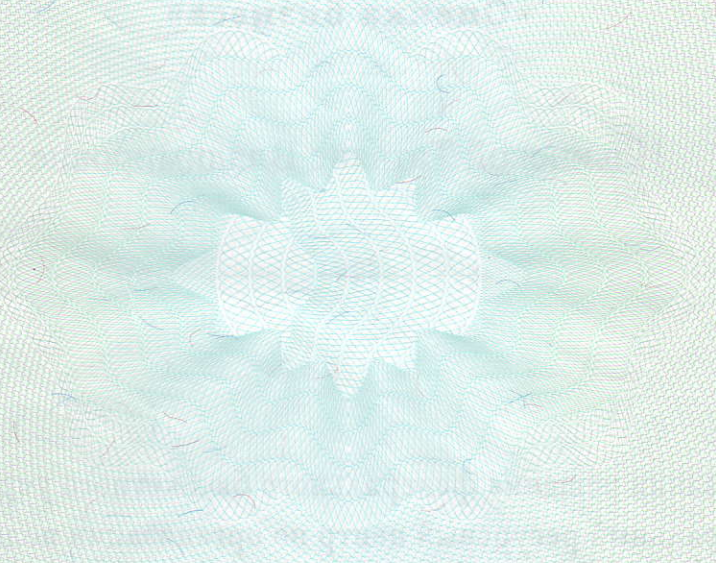
Директор



А.С. Бункин

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





000071 - KA3





ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)Член Торгово-промышленной палаты  
Российской ФедерацииЧлен 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 26.08.2021;
2. №000431-3 от 26.10.2017, Оценка бизнеса, действителен до 26.08.2021;
3. №006761-2 от 26.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 26.07.2021

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

Членство в Экспертном Совете РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 24 лет

Общий стаж: 39 лет

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5562, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.08.2015 - 31.08.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2018 - 11.12.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 02.06.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мера дисциплинарного воздействия не применялась. 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 02 июня 2021 г.

Дата составления выписки 02 июня 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков



**ПОЛИС № 022-073-006045/20**

**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 № 022-073-006045/20 от 08.12.2020 г. (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:	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3/4, стр.1</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<b>Объектом страхования по Договору 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. 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.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</b>
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	<b>Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</b>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**

Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.  
«08» декабря 2020г.

**Страхователь:**  
**Закрытое акционерное общество**  
**«Центр независимой оценки»**

Генеральный директор на основании Устава



(Косарев Н.Ю.)

М.П.  
«08» декабря 2020г.



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

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2020
Дата (число, месяц, год)				
Организация <u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>		по ОКПО 69003220		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7714824912		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>		по 64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>		12267	16	
		по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) <u>117556, Москва г, Варшавское ш, д. № 95, корп. 1, ком. 3В пом. II</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива»</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7710290480		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1027700305412		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	530 682	700 682	531 514
	в том числе:				
	Доли в уставном капитале ООО	1171	530 682	530 682	530 682
	Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1172	-	-	832
	Предоставленные долгосрочные займы	1173	-	170 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7	5	1 129
	в том числе:				
	Отложенные обязательства по оплате отпусков	1181	7	5	17
	Убыток по операциям с ценными бумагами, обращающимися на	1182	-	-	1 112
4.3	Прочие внеоборотные активы	1190	-	4 213	-
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по процентам по долгосрочным займам	1191	-	4 213	-
	Итого по разделу I	1100	530 689	704 900	532 643
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	745	2 257	140 754
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	28	28	13
	Дебиторская задолженность по процентам по краткосрочным займам	1232	656	658	106
	Денежные средства на брокерском счете	1233	-	1 525	140 138

	Проценты по неснижаемому остатку на расчетном счете	1234	28	14	17
	Проценты по неснижаемому остатку на счете брокера	1235	-	-	449
	Расчеты по налогам и сборам	1236	32	32	31
4.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	91 100	91 100	91 100
	в том числе:				
	Предоставленные краткосрочные займы	1241	91 100	91 100	91 100
4.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	200 831	4 267	21 437
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	200 831	4 267	21 437
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	292 676	97 624	253 292
	<b>БАЛАНС</b>	1600	823 365	802 524	785 935

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	761 563	761 563	761 563
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.8	Резервный капитал	1360	4 781	3 968	3 300
4.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	55 687	35 966	20 370
	Итого по разделу III	1300	822 031	801 497	785 233
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 297	1 004	617
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	1521	1 294	1 004	617
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	3	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.10	Оценочные обязательства	1540	37	23	85
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 334	1 027	703
	<b>БАЛАНС</b>	1700	823 365	802 524	785 935

Генеральный  
директор



Наганов Алексей Петрович  
(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация <b>Акционерное общество "Созидание и развитие"</b>		по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	69003220		
Вид экономической деятельности <b>Вложения в ценные бумаги</b>		по ОКВЭД 2	7714824912		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>		по ОКОПФ / ОКФС	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	1 387
	Себестоимость продаж	2120	-	(1 232)
5.1	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	155
	Коммерческие расходы	2210	-	-
5.2	Управленческие расходы	2220	(794)	(801)
	в том числе:			
	Оплата труда	2221	(365)	(358)
	Страховые взносы	2222	(110)	(108)
	Аудиторские услуги	2223	(110)	(110)
	Сопровождение программного обеспечения	2224	(4)	(7)
	Оценочное обязательство по оплате отпусков	2225	(39)	(32)
	Прочие расходы	2226	(166)	(186)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(794)	(646)
5.3	Доходы от участия в других организациях	2310	-	79
	Проценты к получению	2320	26 537	20 443
	в том числе:			
	Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете	23201	314	5 121
	Проценты по выданным займам	23202	26 223	11 957
	Проценты на остаток денежных средств на счете брокера	23203	-	3 365
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	455
	в том числе:			
	Переоценка ценных бумаг	2341	-	454
	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	2342	-	1
	Прочие расходы	2350	(76)	(133)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	2351	(40)	(42)
	Услуги регистратора	2352	(36)	(37)
	Переоценка ценных бумаг	2353	-	(54)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	25 667	20 198
5.4	Налог на прибыль	2410	(5 133)	(3 932)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 136)	(2 809)
	отложенный налог на прибыль	2412	3	(1 125)
	Прочее	2460	-	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	20 534	16 264

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	20 534	16 264
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный  
директор

(подпись)

Наганов Алексей Петрович  
(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.





**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
69003220		
7714824912		
64.99.1		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Акционерное общество "Созидание и развитие"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Вложения в ценные бумаги**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	761 563	-	-	3 300	20 370	785 233
За 2019 г.	3210	-	-	-	-	16 264	16 264
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	16 264	16 264
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
3222	X	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества							
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	668	(668)	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	761 563	-	-	3 968	35 966	801 497
Увеличение капитала - всего: За 2020 г.	3310	-	-	-	-	20 534	20 534
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	20 534	20 534
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	813	(813)	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	761 563	-	-	4 781	55 687	822 031

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	822 031	801 497	785 233



Генеральный директор  
Наганов Алексей Петрович  
 (расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация	<b>Акционерное общество "Созидание и развитие"</b>	Дата (число, месяц, год)	31   12   2020		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	69003220		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	ИНН	7714824912		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества</b>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	32 263	156 129
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
получение процентов по неснижаемому остатку на расчетном счете	4114	300	5 123
проценты по займам выданным	4115	30 438	7 192
перевод денежных средств по брокерскому договору	4116	1 525	143 814
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(5 699)	(3 378)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(353)	(377)
в связи с оплатой труда работников	4122	(384)	(429)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 846)	(2 423)
страховые взносы	4125	(116)	(130)
прочие платежи	4129	-	(19)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	26 564	152 751
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	170 000	79
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	170 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	79
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(170 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(170 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	170 000	(169 921)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	196 564	(17 170)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	4 267	21 437
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	200 831	4 267
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный  
директор



**Наганов Алексей Петрович**  
(расшифровка подписи)

19 марта 2021 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской отчетности**  
**Акционерного общества «Созидание и развитие»**  
**за 2020 год.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «Созидание и развитие» (далее – Общество) за 2020 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей.

**1. Информация об Обществе.**

Полное наименование – Акционерное общество «Созидание и развитие»

Место нахождения Общества по уставу – г. Москва.

Фактический адрес Общества – 117556, г. Москва, Варшавское шоссе, д.95, корп.1, комната № 3в Помещения № II.

Данные о государственной регистрации Общества – Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице №012143276 серия 77, государственный регистрационный номер 5107746002502, дата внесения записи 08 декабря 2010 г. Межрайонная инспекция ФНС №46 по г. Москве.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения 05.10.2017г. в налоговом органе по месту нахождения - Инспекция Федеральной налоговой службы №26 по г. Москве. ИНН – 7714824912, КПП – 772601001.

Основным видом деятельности Общества является вложения в ценные бумаги.

Уставный капитал Общества составляет 761 563 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью и соответствует учредительным документам.

По состоянию на 31.12.2020 г. единственным акционером Общества является Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции».

Ведение реестра акционеров Общества осуществляет Акционерное общество «Новый регистратор» (ОГРН 1037719000384, лицензия на право ведения реестров владельцев именных ценных бумаг № 045-13951-000001 выдана 30 марта 2006 г. Федеральной службой по финансовым рынкам РФ).

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.



Количество штатных сотрудников Общества на 31.12.2020г. составила 2 (два) человека, на 31.12.2019г. составила 2 (два) человека на 31.12.2018 г. составило 2 (два) человека.

Списочная численность за 2020 год составила 2 (два) человека, за 2019 год составила 2 (два) человека, за 2018 год составила 2 (два) человека.

С 17 мая 2014 г. и по 14 марта 2019 г. Генеральным директором Общества являлся Бережков Александр Владимирович, назначенный Решением единственного акционера Закрытого акционерного общества «Созидание и развитие» №7/14 от 16 мая 2014 г.

С 15 марта 2019 г. избран новый Генеральный директор Наганов Алексей Петрович сроком на 5 (пять) лет (Решение № 1/19 от 14.03.2019г.).

## **2. Управление Обществом.**

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Совет директоров в 2020г., 2019г. и в 2018г. не формировался. Решение № 1/20 Единственного акционера Общества от 30.06.2020 г. Решение № 2/19 Единственного акционера Общества от 28.06.2019 г. Решение № 1/18 Единственного акционера Общества от 29.06.2018 г. Решение № 1/17 Единственного акционера Общества от 30.06.2017 г.

Решением № 1/20 Единственного акционера Общества от 30.06.2020 г. избрана ревизионная комиссия Общества до следующего годового общего собрания акционеров в составе: Диланян Ваграм Гагикович – руководитель ревизионной комиссии Кострикина Ирина Николаевна – член ревизионной комиссии.

Решением № 1/20 Единственного акционера Общества от 30.06.2019 г. аудитором Общества на 2020 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая перспектива» (ОГРН 1027700305412), член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество». Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ) 11906082854

## **3. Основные положения учетной политики.**

3.1. Организация, форма и способы ведения бухгалтерского учета Общества устанавливаются на основании действующих нормативных документов:

- Федерального закона РФ № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. N 34н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" ПБУ 1/2008 (утв. Приказом Минфина России от 06.10.08. N 106н),
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. N 94н);
- Федеральным законом № 39-ФЗ от 22.04.96 г. «О рынке ценных бумаг»
- других нормативных (инструктивных) материалов с учетом последующих изменений и дополнений в них.

3.2. Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001 г. №26н (в редакции от 24.12.2010 г.). Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 (в редакции от 10.12.2010 г.).

В составе основных средств отражены машины и оборудование и другие виды основных средств стоимостью более 40 тыс. рублей за единицу и одновременно сроком полезного использования более 12 месяцев.

Амортизация начисляется линейным способом. В отчетности основные средства отражены по первоначальной стоимости за вычетом сумм амортизации.

Переоценка основных средств не производится.

Объекты основных средств стоимостью менее 40 тыс. рублей за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

3.3. Учет нематериальных активов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 16.10.2000 г. № 91н. (в редакции от 27.12.2007).

Амортизация начисляется линейным способом. В отчетности нематериальные активы отражены по первоначальной стоимости за вычетом сумм амортизации.

3.4. Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2011 г. №44н (в редакции от 25.10.2010 г.). Учет материально-производственных запасов производится по фактическим расходам на их приобретение.

3.5. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. №154н (в редакции от 24.12.2010 г.). Списание курсовых разниц производится непосредственной на финансовый результат по мере совершения операций на конец отчетного периода. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации.

3.6. В Обществе создаются резервы по сомнительным долгам. Создание резерва утверждается приказом руководителя. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Формирование резерва по сомнительным долгам производится на основании инвентаризации расчетов, осуществляемой по состоянию на 31 декабря отчетного года. Сомнительным долгом признается любая задолженность, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных не использованных отпусков работникам в размере сумм накопленных, но не использованных по состоянию на конец периода дней отпуска. Ежемесячно Общество производит отчисления в резерв по отпускам в размере 7,94% от Фонда оплаты труда и исчисленных страховых взносов. На последний день года сумма резерва корректируется в соответствии с фактическим количеством накопленных дней отпуска у сотрудников по состоянию на конец года.

3.7. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. №126н (в редакции от 27.04.2012 г.).

К финансовым вложениям Общества 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, прочее.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется. Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку организация производит ежеквартально. Финансовые вложения, по которым на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки, т.е. по последней котировке, рассчитанной организатором торговли или по первоначальной стоимости.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки. В случае выбытия финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, часть из которых была приобретена в период после проведения последней переоценки, используется метод ФИФО. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость при выбытии, оцениваются по первоначальной стоимости первых во времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО). Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Резерв под обесценивание финансовых вложений создается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н (в редакции от 27.04.2012 г.). Резерв под обесценивание финансовых вложений создается по результатам проверки на обесценивание финансовых вложений. Проверка на обесценивание финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на конец отчетного года при наличии признаков обесценивания.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Общество отражает финансовые вложения (акции, приобретенные для дальнейшей перепродажи, краткосрочные долговые ценные бумаги, долговые ценные бумаги, приобретенные для дальнейшей перепродажи, краткосрочные займы, займы, по которым предполагается уступка права требования, срок погашения, которых не превышает одного года) как краткосрочные. Общество отражает финансовые вложения (паи (доли) в уставном капитале других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев, займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования) как долгосрочные.

3.8. Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, не предназначенные для инвестиций, практически не подверженные риску изменения стоимости, срок обращения (погашения) которых составляет три месяца (банковский депозит до востребования, финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе не более трех месяцев, срочные банковские депозиты, сроком не более трех месяцев). Стоимость финансовых вложений, которые организация относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» и показатель строки «Финансовые вложения» не формирует.

3.9. Учет доходов организации ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» №9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. №32н (в редакции от 27.04.2012 г.).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, оказания услуг. Выручка признается в том отчетном периоде, в котором организация признает задолженность покупателя согласно условиям договора, независимо от фактического поступления средств или иного имущества и (или) имущественных прав в оплату за отгруженную продукцию, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг. Обычным видом деятельности является: капиталовложения в ценные бумаги.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями организации.

3.10. Учет расходов организации ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» №10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. №33н (в редакции от 27.04.2012 г.).

Общехозяйственные расходы являются для целей бухгалтерского учета управленческими расходами и отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы, учтенные на счете «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета «Управленческие расходы». К указанным расходам относятся: заработная плата, страховые взносы, арендные платежи, юридические и консультационные расходы, общехозяйственные расходы, расходы на услуги связи, расходы по коммунальным платежам и т.п.

Расходы от участия в уставных капиталах других организаций признаются расходами от обычных видов деятельности.

3.10. Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. (в редакции от 27.04.2012 г.).

Задолженность по кредитам и займам подразделяется на долгосрочную и краткосрочную. Организация, осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, если срок погашения по договору займа или кредита не превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности.

Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

3.12. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №.

3.13. Для отражения информации о наличии и движении ценностей и о контроле отдельных хозяйственных операций Организация использует забалансовые счета:

001- «Арендованные основные средства».

006- «Бланки строгой отчетности».

007- «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов».

009- «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

010- «Износ основных средств».

011- «Основные средства, сданные в аренду».

3.14. Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г. №11н.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевого основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как текущие денежные потоки.

#### **4. Раскрытие информации по строкам бухгалтерского баланса.**

##### **4.1. Основные средства (стр. 1150 бухгалтерского баланса).**

По состоянию на 31.12.2020г. на забалансовом счете «Арендованные основные средства» числится часть арендуемого Обществом нежилого помещения, находящегося по адресу 117556, г. Москва, Варшавское ш. дом 95, корпус 1, помещение № II на сумму 469 тыс. рублей.

Объектов основных средств в 2020 г. и 2019 г. на балансе Общества не было.

##### **4.2. Долгосрочные финансовые вложения (стр. 1170 бухгалтерского баланса).**

**Расшифровка строки 1171 бухгалтерского баланса «Доли в уставных капиталах других организаций».**

- На 31.12.2020 г. – 530 682 тыс. руб. доля в уставном капитале ООО 17,3928% .

- На 31.12.2019г. - 530 682 тыс. руб. доля в уставном капитале ООО 17,3929% .

**Таблица 4.2.1 Расшифровка строки 1172 бухгалтерского баланса «Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг» (тыс. руб.)**

Показатель	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Начислено	Списано	
Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	2020	0	0	0	0
	2019	832	454 (переоценка)	1 286 в т.ч.: 1232 продажа акций 54 (переоценка)	0

**4.2.2. Расшифровка строки 1173 бухгалтерского баланса «Предоставленные долгосрочные займы»**

Период							
2020 год				2019 год			
На начало периода		На конец периода		На начало периода		На конец периода	
Сумма займа	Погашен	Сумма займа	Срок погашения по договору	Сумма займа	Срок погашения по договору	Сумма займа	Срок погашения по договору
170 000	30.12.2020					194 000	31.12.2023
0	ИТОГО		ИТОГО		ИТОГО		ИТОГО

В 2019 г. Обществом выдан долгосрочный займ Российскому юридическому лицу в размере 170 000 тыс. руб. В 2020 году займ погашен в полном объеме.

За период 2020, 2019 гг. резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений Обществом не создавался.

**4.3. Отложенные налоговые активы (стр. 1180 бухгалтерского баланса).**

**Таблица 4.3.1. Сведения о структуре отложенных налоговых активов.**

Отложенный налоговый актив	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Начислено	Списано	
Отложенный налоговый актив – всего, в т.ч.	2020	5	3	-	7
	2019	1 129	4	(1 128)	5
Убыток по ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг за 2012 год	2020	0	-	-	0
	2019	1 112	-	(1 112)	0
Оценочные обязательства по оплате отпусков	2020	5	3	-	7
	2019	17	4	(16)	5

Налоговый убыток, полученный Обществом в течение 2012 г. по операциям с обращающимися ценными бумагами, на общую сумму 27 807 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2019 г. сумма будущего неуплаченного налога зачтена полностью.

#### 4.4. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190 бухгалтерского баланса).

На 31.12.2019г. по строке 1190 отражена дебиторская задолженность по процентам по долгосрочным займам 4 213 тыс. руб. срок погашения не позднее 31.12.2023 г. в 2020 году займ погашен в полном объеме.

#### 4.5. Краткосрочные финансовые вложения (стр. 1240 бухгалтерского баланса).

Таблица 4.7.1. Сведения о движении краткосрочных финансовых вложений.

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период					На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка	Поступило		Выбыло		Перевод из долгосрочных в краткосрочные финансовые вложения	Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка
				Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка	Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка			
Предоставленные краткосрочные займы	2020	91 100	-	-	-	-	-	-	91 100	-
	2019	91 100	-	-	-	-	-	-	91 100	-

В 2020г. и 2019 г. Общество не выдавало краткосрочных займов. В 2018г. Обществом было заключено Соглашение о новации трех займов с объединением в один с российской организацией.

#### 4.6. Денежные средства (стр. 1250 бухгалтерского баланса).

Денежных средств в иностранной валюте за период 2020 и 2019 г. на расчетных счетах Общества не имело. Депозитных договоров в рублях иностранной валюте за период 2020 и 2019 гг. Общество не заключало.

#### 4.7. Уставный капитал (стр. 1310 бухгалтерского баланса).

Уставный капитал Общества составляет 761 563 тыс. рублей, по состоянию на 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. увеличения и (или) уменьшения уставного капитала не происходило.

#### 4.8. Резервный капитал (стр. 1360 бухгалтерского баланса).

Величина резервного капитала Общества по состоянию на 01.01.2020 г. составляла 3 968 тыс. рублей. Решением №1/20 Единственного акционера Общества от 30.06.2020 г. часть чистой прибыли, полученной Обществом в 2019 г., была направлена на формирование резервного капитала в размере 813 тыс. рублей. Величина резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2020 г. составила 4 781 тыс. рублей.

Величина резервного капитала Общества по состоянию на 01.01.2019 г. составляла 3 300 тыс. рублей. Решением №2/19 Единственного акционера Общества от 28.06.2019 г. часть чистой прибыли, полученной Обществом в 2018 г., была направлена на формирование резервного капитала в размере 668 тыс. рублей. Величина резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2019 г. составила 3 968 тыс. рублей.

#### 4.9. Нераспределенная прибыль (стр. 1370 бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31.12.2020 г. нераспределенная прибыль Общества составила 55 687 тыс. руб. Величина нераспределенной прибыли отражена нарастающим итогом за вычетом



сформированного в 2020 г. резервного капитала в размере 813 тыс. руб., сумма чистой прибыли за 2020 г. составляет 20 534 тыс. руб. Дивиденды Обществом в 2020 г. не выплачивались.

По состоянию на 31.12.2019 г. нераспределенная прибыль Общества составила 35 966 тыс. руб. Величина нераспределенной прибыли отражена нарастающим итогом за вычетом сформированного в 2019 г. резервного капитала в размере 668 тыс. руб., сумма чистой прибыли за 2019 г. составляет 16 264 тыс. руб. Дивиденды Обществом в 2019 г. не выплачивались.

#### 4.10. Оценочные обязательства (стр. 1540 бухгалтерского баланса)

На протяжении 2020 г. Общество создавало оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков сотрудников.

Иных оценочных обязательств на протяжении 2020 и 2019 гг. Общество не создавало.

#### 4.11. Прочая информация.

По состоянию на 31.12.2020 г. и 31.12.2019 г. на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» выданные Обществом поручительства третьим лицам отсутствуют.

В течение 2020г. и 2019г. Обществом обеспечения не выдавались.

Изменений сравнительных данных по строкам бухгалтерского баланса за 2019, 2018 гг. Обществом не производилось.

### 5. Раскрытие информации по строкам отчета о финансовых результатах.

5.1. По строкам 2110 и 2120 показана выручка и себестоимость от реализации ценных бумаг.

Основным видом деятельности Общества является капиталовложения в ценные бумаги (Код ОКВЭД 64.99.1).

Доходы от операций с ценными бумагами за 2020 г. отсутствовали.

Доходы от операций с ценными бумагами за 2019 г. 155 тыс. руб. (строка 2100)

#### 5.2. Управленческие расходы (стр. 2220 отчета о финансовых результатах)

Таблица 5.2.1. Структура прочих расходов.

Наименование показателя	Код строки отчета о финансовых результатах	2020 год	2019 год
Прочие расходы:	2226	(166)	(186)
–Аренда земельных участков, зданий, сооружений		(164)	(164)
–Информация, обязательная к раскрытию в СМИ		(2)	(3)
–Нотариальные услуги		-	(18)
–Услуги почты		-	(1)
ИТОГО	2226	(166)	(186)

### 5.3. Доходы от участия в других организациях (стр. 2310 отчета о финансовых результатах).

Таблица 5.3.1. Структура доходов от участия в других организациях.

Наименование показателя	Код строки отчета о финансовых результатах	2020 год	2019 год
Дивиденды по акциям	2310	-	79
ИТОГО	2310	-	79

Таблица 5.3.2. Расшифровка строки 23202 отчета о финансовых результатах «Проценты по выданным займам».

Наименование показателя	Проценты начисленные 2020 г.	Проценты начисленные 2019г.
Долгосрочный займ	18 479	4 214
Краткосрочный займ	7 744	7 743

### 5.4. Расчеты по налогу на прибыль (стр. 2410, 2421, 2430, 2450 и 2460 отчета о финансовых результатах).

Таблица 5.5.1. Расчет по налогу на прибыль.

Наименование показателя	Код строки отчета о финансовых результатах	2020 год	2019 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, в т.ч.	2300	25 667	20 198
Налог на прибыль, в т.ч.	2410	(5 133)	(3 932)
Текущий налог на прибыль	2421	(5 136)	(2 809)
Изменение отложенных налоговых активов, в т.ч.	2450	(1 125)	(1 125)
<i>–Изменение ОНА/ОНО при формировании оценочного обязательства по оплате отпусков</i>		3	(13)
<i>–Погашение ОНА убыток по ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг за 2012 год</i>			(1 112)
Прочее	2460	-	(2)

### 5.5. Совокупный финансовый результат периода (стр. 2500 отчета о финансовых результатах).

В результате хозяйственной деятельности в 2020 г. Обществом получена прибыль в размере 20 534 тыс. рублей.

В 2019 г. Обществом получена прибыль в размере 16 264 тыс. рублей.

Базовая прибыль на акцию (стр. 2900 отчета о финансовых результатах);

- по итогам 2019 г. составила 179 рублей;

- по итогам 2019 г. составила 144 рублей.

Факторов, разводняющих прибыль на акцию в 2020-2019 гг. не было.

### 5.6. Прочая информация.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2020 г. составляют 822 031 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2019 г. составляют 801 497 тыс. рублей.

При составлении отчета о финансовых результатах за 2020 г. Общество не производило изменения сравнительных данных по строкам отчета за 2019 г.

## 6. Раскрытие информации по строкам отчета о движении денежных средств.

При составлении отчета о движении денежных средств за 2020 г. 2019 г. Общество не производило изменения сравнительных данных по строкам отчета.

## 7. Сделки со связанными сторонами.

Таблица 7.1. Информация о расчетах с управленческим персоналом (генеральным директором).

Наименование показателя	2020 год	2019 год	Отражение указанного показателя в бухгалтерской отчетности
Вознаграждение основному управленческому персоналу (оплата труда)	204	250	стр. 2221 отчета о финансовых результатах строка 4122 ОДДС
Страховые взносы во внебюджетные фонды	61	75	стр. 2222 отчета о финансовых результатах Строка 4126 ОДДС

### 7.1. Операции со связанными сторонами.

Отражение операций в финансовой отчетности.

В таблице ниже указаны остатки и обороты по операциям со связными сторонами.

#### Бухгалтерский баланс.

На 31.12.2020 г. (тыс. руб.)

Строки баланса	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Доля в уставном капитале ООО (строка 1171)			530 682	530 682
Проценты по договору банковского счета МНО (строка 1233)	-	-	26	26
Расчетный счет (строка 1251)	-	-	199 527	199 527
Предоставленный краткосрочный займ (строка 1241)	-	-	91 100	91 100
Проценты по краткосрочному займу (строка 1232)	-	-	656	656

## На 31.12.2019 г. (тыс. руб.)

Строки баланса	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Доля в уставном капитале ООО (строка 1171)	-	-	530 682	530 682
Предоставленный долгосрочный займ (строка 1173)	-	-	170 000	170 000
Проценты по долгосрочным займам (строка 1190)	-	-	4 214	4 214
Проценты по договору банковского счета МНО (строка 1233)	-	-	12	12
Расчетный счет (строка 1251)	-	-	3 461	3 461
Предоставленный краткосрочный займ (строка 1241)	-	-	91 100	91 100
Проценты по краткосрочному займу (строка 1232)	-	-	658	658

**Отчет о финансовых результатах**  
За 2020 г. (тыс. руб.)

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Проценты по займам (строка 23202)	-	-	26 223	26 223
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете (строка 13201)	-	-	288	288

**За 2019 г. (тыс. руб.)**

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Проценты по займам (строка 23202)	-	-	11 957	11 957
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете (строка 13201)	-	-	5 070	5 070

**Отчет о движении денежных средств****За 2020 г. (тыс. руб.)**

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Проценты по займам выданным (строка 4115)	-	-	30 438	30 438
Поступление процентов по неснижаемому остатку на расчетном счете (строка 4114)	-	-	273	273
Возврат предоставленного займа (строка 4213)	-	-	170 000	170 000
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода (строка 4450)	-	-	3 461	3 461
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода (строка 4500)	-	-	199 527	199 527

**За 2019 г. (тыс. руб.)**

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Предоставление займов (строка 4223)	-	-	170 000	170 000

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Поступление процентов по неснижаемому остатку на расчетном счете (строка 4114)	-	-	5 072	5 072
Проценты по займам выданным (строка 4115)	-	-	7 192	7 192
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода (строка 4450)	-	-	17 709	17 709
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода (строка 4500)	-	-	3 461	3 461

Иные операции со связанными сторонами в 2020 г. 2019г. у Общества отсутствовали.

#### 8. События после отчетной даты.

Событий, которые повлияли на деятельности Общества после отчетной даты, не произошло.


#### 9. Прочая информация.

Общество не участвовало в судебных разбирательствах в качестве истца или ответчика в течение 2020 г. и 2019г.

Общество не планирует в обозримом будущем изменять условия деятельности или прекращать деятельность.

Проверки контролирующими органами не производились.

Бухгалтерская отчетность за 2020 год подписана Генеральным директором АО «Созидание и развитие» Нагановым А.П.

Генеральный директор  
АО «Созидание и развитие»  /А.П. Наганов/

«19» март 2021 г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2021 г.

		Коды		
		0710001		
		31	03	2021
Организация	<b>Акционерное общество "Созидание и развитие"</b>	по ОКПО <b>69003220</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7714824912</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	по ОКВЭД 2 <b>64.99.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	67	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>117556, Москва г, Варшавское ш, д. № 95, корп. 1, ком. 3В пом. II</b>			

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 31 марта 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	530 682	530 682	700 682
	в том числе:				
	Доли в уставном капитале ООО	1171	530 682	530 682	530 682
	Предоставленные долгосрочные займы	1172	-	-	170 000
	Отложенные налоговые активы	1180	9	7	5
	в том числе:				
	Отложенные обязательства по оплате отпусков		9	7	5
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	4 213
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по процентам по долгосрочным займам		-	-	4 213
	Итого по разделу I	1100	530 691	530 689	704 900
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 010	745	2 257
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	28	29	28



Дебиторская задолженность по процентам по краткосрочным займам	1232	658	656	658
Денежные средства на брокерском счете	1233	-	-	1 525
Проценты по неснижаемому остатку на расчетном счете	1234	292	28	14
Расчеты по налогам и сборам	1235	32	32	32
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	91 100	91 100	91 100
в том числе:				
Предоставленные краткосрочные займы	1241	91 100	91 100	91 100
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	202 824	200 831	4 267
в том числе:				
Расчетные счета	1251	202 824	200 831	4 267
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	294 934	292 676	97 624
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>825 625</b>	<b>823 365</b>	<b>802 524</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	761 563	761 563	761 563
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	4 781	4 781	3 968
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	58 524	55 687	35 966
	Итого по разделу III	1300	824 868	822 031	801 497
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	714	1 297	1 004
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	1521	711	1 294	1 004
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	3	3	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	43	37	23
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	757	1 334	1 027
	<b>БАЛАНС</b>	1700	825 625	823 364	802 524

Руководитель



Наганов Алексей Петрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 апреля 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Март 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	03	2021
Организация	<u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>		69003220		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7714824912		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(179)	(175)
	в том числе:			
	Оплата труда	2221	(93)	(92)
	Страховые взносы	2222	(28)	(28)
	Сопровождение программного обеспечения	2223	(7)	(4)
	Оценочное обязательство по оплате отпусков	2224	(9)	(9)
	Прочие расходы	2225	(42)	(42)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(179)	(175)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 744	6 609
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(19)	(19)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков		(10)	(10)
	Услуги регистратора		(9)	(9)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 546	6 415
	Налог на прибыль	2410	(709)	(1 283)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(710)	(1 284)
	отложенный налог на прибыль	2412	1	1
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 837	5 132

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 837	5 132
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Наганов Алексей Петрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

5 апреля 2024 г.

## АО "Созидание и развитие"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2021 г. - Май 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто1						
Субконто2						
Субконто3						
09, Отложенные налоговые активы	7 394,32		597,35		7 991,67	
Оценочные обязательства и резервы	7 394,32		597,35		7 991,67	
26, Общехозяйственные расходы			285 320,15	285 320,15		
Аренда зданий, помещений			68 500,00	68 500,00		
Информация обязательная к раскрытию в СМИ			860,35	860,35		
Оценочное обязательство по оплате отпусков			15 389,34	15 389,34		
Программное обеспечение специализированное			6 750,00	6 750,00		
Страховые взносы			44 956,82	44 956,82		
ФОТ			148 863,64	148 863,64		
51, Расчетные счета	200 830 886,21		9 382 201,36	5 473 751,43	204 739 336,14	
АО "БАНК ГПБ" (Расчетный)	1 304 086,20		3 222 770,00	4 172 793,43	354 062,77	
Аренда зданий, помещений				68 500,00		
Доход от размещения на депозите			21 091,57			
Информация обязательная к раскрытию в СМИ				860,35		
Комиссии банков				9 992,00		
Налог на прибыль				710 468,00		
Перевод денежных средств на расчетный счет				3 100 000,00		
Программное обеспечение специализированное				4 000,00		
Проценты по займам выданным			3 201 678,43			
Расходы на аудит				55 000,00		
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ				15 000,00		
Сопровождение программного обеспечения				2 750,00		
Страховые взносы				44 953,63		
ФОТ				161 269,45		
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ" (Расчетный)	199 526 800,01		6 159 431,36	1 300 958,00	204 385 273,37	
Доход от размещения на депозите			3 059 431,36			
Комиссии банков				7 500,00		
Налог на прибыль				1 293 458,00		

Перевод денежных средств на расчетный счет			3 100 000,00			
58, Финансовые вложения	621 782 000,00				621 782 000,00	
58.01, Паи и акции	530 682 000,00				530 682 000,00	
58.01.1, Паи	530 682 000,00				530 682 000,00	
ООО "Нординвест"	530 682 000,00				530 682 000,00	
58.03, Предоставленные займы	91 100 000,00				91 100 000,00	
РГД-Рязань ИК ЗАО	91 100 000,00				91 100 000,00	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	11 780,00		222 220,70	167 220,70	66 780,00	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 000,00	91 110,35	91 110,35		3 000,00
АО "Интерфакс"			860,35	860,35		
АО "Новый регистратор"		3 000,00	15 000,00	15 000,00		3 000,00
АО "ПФ "СКБ Контур"			6 750,00	6 750,00		
САВ-Трейд ООО			68 500,00	68 500,00		
60.02, Расчеты по авансам выданным	14 780,00		131 110,35	76 110,35	69 780,00	
АО "Интерфакс"			860,35	860,35		
АО "ПФ "СКБ Контур"			6 750,00	6 750,00		
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	1 080,00				1 080,00	
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			55 000,00		55 000,00	
САВ-Трейд ООО	13 700,00		68 500,00	68 500,00	13 700,00	
68, Расчеты по налогам и сборам		1 277 148,58	2 024 517,00	1 138 677,00		391 308,58
68.01, НДС/Л при исполнении обязанностей налогового агента	16 308,53		20 591,00	20 591,00	16 308,53	
68.01.1, НДС/Л исчисленный налоговым агентом	16 308,53		20 591,00	20 591,00	16 308,53	
68.04, Налог на прибыль		1 293 457,11	2 003 926,00	1 118 086,00		407 617,11
68.04.1, Расчеты с бюджетом		1 293 457,11	2 003 926,00	1 118 086,00		407 617,11
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15 412,77		47 833,63	47 833,63	15 412,77	
69.01, Расчеты по социальному страхованию	1 987,03		4 593,30	4 593,30	1 987,03	
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	13 306,16		34 845,68	34 845,68	13 306,16	
69.02.2, Накопительная часть трудовой пенсии	0,13				0,13	
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	13 306,03		34 845,68	34 845,68	13 306,03	
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	103,48		8 077,87	8 077,87	103,48	
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	103,48		8 077,87	8 077,87	103,48	

69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	16,10		316,78	316,78	16,10	
70, Расчеты с персоналом по оплате труда		164,57	158 389,45	158 389,45		164,57
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	697 670,88		5 905 253,00	6 282 201,36	320 722,52	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	13 470,00				13 470,00	
САВ-Трейд ООО	13 470,00				13 470,00	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	684 200,88		5 905 253,00	6 282 201,36	307 252,52	
Банк ГПБ (АО)	1 928,98		19 264,25	21 091,57	101,66	
Московский филиал "БАНК СГБ"	26 401,23		2 682 513,42	3 059 431,36		350 516,71
ООО "АЛОР +"	0,45				0,45	
РПД-Рязань ИК ЗАО	655 870,22		3 203 475,33	3 201 678,43	657 667,12	
80, Уставный капитал		761 562 686,00				761 562 686,00
80.01, Обыкновенные акции		761 562 686,00				761 562 686,00
82, Резервный капитал		4 781 394,87				4 781 394,87
82.01, Резервы, образованные в соответствии с законодательством		4 781 394,87				4 781 394,87
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		55 686 778,54				55 686 778,54
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		55 686 778,54				55 686 778,54
90, Продажи			285 320,15	285 320,15		
90.08, Управленческие расходы			285 320,15		285 320,15	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения			285 320,15		285 320,15	
90.09, Прибыль / убыток от продаж				285 320,15		285 320,15
<...>				285 320,15		
91, Прочие доходы и расходы			5 905 253,00	5 905 253,00		
91.01, Прочие доходы				5 905 253,00		5 905 253,00
Проценты к получению по кредитам и займам				3 203 475,33		
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете в рублях				2 701 777,67		
91.02, Прочие расходы			32 492,00		32 492,00	
Расходы на услуги банков			17 492,00			



Услуги реестродержателя			15 000,00			
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов			5 872 761,00		5 872 761,00	
<...>			5 872 761,00			
96, Резервы предстоящих расходов		36 971,62	12 402,62	15 389,34		39 958,34
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		36 971,62	12 402,62	15 389,34		39 958,34
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям		28 396,02	9 525,81	11 819,77		30 689,98
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам		8 575,60	2 876,81	3 569,57		9 268,36
99, Прибыли и убытки			1 403 406,15	5 873 358,35		4 469 952,20
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)			285 320,15	5 872 761,00		5 587 440,85
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения			285 320,15	5 872 761,00		5 587 440,85
99.02, Налог на прибыль			1 118 086,00	597,35	1 117 488,65	
99.02.О, Отложенный налог на прибыль				597,35		597,35
99.02.Т, Текущий налог на прибыль			1 118 086,00		1 118 086,00	
<b>Итого</b>	<b>823 345 144,18</b>	<b>823 345 144,18</b>	<b>25 632 714,56</b>	<b>25 632 714,56</b>	<b>826 932 243,10</b>	<b>826 932 243,10</b>
001, Арендованные основные средства	469 411,59				469 411,59	