

## **ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»**

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17 июня 2002 № 21-000-1-00069, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 05 августа 2010 г. за № 1866-9416901)

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: [www.tkbip.ru](http://www.tkbip.ru), а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

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



## **ОТЧЕТ № 2023АИ/03/05 об оценке обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие»**

**ЗАКАЗЧИК:** ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ЗАО «Центр Независимой Оценки»

Дата определения стоимости: **15 декабря 2023 года**

Москва

2023

**ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»**

121099, Москва, Прямой пер., д.3/4, к.1

Тел. (499) 249-8755

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

г. Москва

15 декабря 2023 года

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 3 от 29 ноября 2023 года и Дополнительным Соглашением № 3 от 29 ноября 2023 года к Договору № 2023/АИ от 24 января 2023 года об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда. Заключение об оценке подготовлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 2023АИ/03/05, выполненного и подписанного экспертом-оценщиком Ильинской Т.В.

Заключение об оценке подготовлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 2023АИ/03/05 (далее – Отчет), 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, общими стандартами оценки ФСО I — ФСО VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 и ФСО №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Объект оценки — Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» (117556, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1, комната № 3в помещение II), ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011г., в количестве 112 891 штук, в составе 100% пакета обыкновенных акций.

Дата оценки 15 декабря 2023 года.

Дата составления отчета 15 декабря 2023 года.

Для цели учета имущества, входящего в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», была установлена справедливая стоимость

одной обыкновенной акции в составе 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций Акционерного общества «Созидание и развитие», гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011г., в количестве 112 891 штук, по состоянию на 15 декабря 2023 года, без учета налогов

**9 802,38 рубля****(Девять тысяч восемьсот два рубля 38 коп.).**

Справедливая стоимость 100% пакета обыкновенных бездокументарных акции АО «Созидание и развитие» (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112 891 штук) составляет на дату оценки 15 декабря 2023 года без учета налогов

**1 106 600 481 рубль****(Один миллиард сто шесть миллионов шестьсот тысяч четыреста восемьдесят один рубль).**

Генеральный директор



Косарев Н.Ю.

Эксперт-оценщик

Ильинская Т.В.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	5
2.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	5
4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ.....	7
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
6.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
7.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	9
8.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
9.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	10
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
11.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
11.1.	Объект оценки.....	14
11.2.	Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки.....	16
11.3.	Права на объект оценки.....	17
11.3.1.	Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.....	17
11.3.2.	Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций.....	17
11.4.	Описание эмитента, выпустившего акции.....	20
12.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	27
12.1.	Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.....	27
12.2.	Ограничения оценки.....	28
13.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
13.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	29
13.2.	Анализ рынка объекта оценки.....	32
13.3.	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение в банковской сфере.....	36
13.4.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	37
13.5.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	37
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	38
14.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	41
13.1.	Обоснование выбора доходного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты.....	42
13.2.	Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты.....	44
13.3.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты.....	45
13.4.	Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки.....	57
15.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	60
15.1.	Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке.....	60
15.2.	Итоговая стоимость объекта оценки.....	60
15.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	60
16.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	61
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	62
18.	ПРИЛОЖЕНИЕ. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	63

19. ПРИЛОЖЕНИЕ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	69
Приложение 1 Финансовый анализ АО «Созидание и развитие»	74
Приложение 2 Расчет ставок дисконтирования для активных статей баланса	93
Приложение 3 Оценка финансовых вложений	98
Документы, регламентирующие деятельность Оценщика	180
Документы, предоставленные Заказчиком	187

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Задание на оценку .....	5
Таблица 2. Сведения об оценщике .....	7
Таблица 3. Сведения о заказчике оценки .....	8
Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	9
Таблица 5. Описание объекта оценки .....	15
Таблица 6. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки .....	16
Таблица 7. Уставный капитал эмитента .....	17
Таблица 8. Информация о структуре уставного капитала АО «Созидание и развитие» .....	17
Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции .....	20
Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества .....	23
Таблица 11. Информация краткосрочных вложениях .....	23
Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности .....	47
Таблица 13. Состав статей «Долгосрочные Финансовые вложения» и «Краткосрочные финансовые вложения» .....	49
Таблица 14. Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ» .....	50
Таблица 15. Результаты оценки АО «БАНК СГБ» .....	50
Таблица 16. Расчет стоимости доли АО «СиР» в СК ООО «Нординвест», тыс.руб. ....	51
Таблица 17. Расчет текущей стоимости займа, тыс.руб. ....	51
Таблица 18. Результат оценки стоимости долгосрочных вложений .....	52
Таблица 19. Информация о краткосрочных вложениях .....	52
Таблица 20. Расчет текущей стоимость ценной бумаги .....	53
Таблица 21. Текущая стоимость пакета ценных бумаг .....	53
Таблица 22. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности .....	55
Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу .....	55
Таблица 24. Обобщение результатов .....	59

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления Отчета	15 декабря 2023 года
Порядковый номер Отчета	№ 2023АИ/03/05

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задание на оценку № 3 от 29 ноября 2023 года и Дополнительное Соглашение № 3 от 29 ноября 2023 года к Договору № 2023/АИ от 24 января 2023 года об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда.

## 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Раздел «Информация, содержащаяся в задании на оценку» составлен в соответствии с пунктом 7.3 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» и пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

Таблица 1. Задание на оценку

1. <i>Объект оценки</i>	Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» (117556, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1, комната № 3в помещение II), ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011г., в количестве 112 891 штук
<i>Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости</i>	Право собственности
2. <i>Цель оценки</i>	Определение справедливой стоимости Объектов оценки в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13) для целей учета имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции», составления отчетности, совершения сделок в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
3. <i>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</i>	Услуги по определению стоимости Объектов оценки оказываются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и смежных областях, в частности, федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральными стандартами оценки ФСО I, II, III, IV, V, VI, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденным Приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015, а также в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

	(далее – МСФО 13).
4. Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</p> <p>3) Дата оценки 15.12.2023</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование</p> <p>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</p> <p>Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13</p> <p>Стоимость объекта оценки определяется без учёта налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанного объекта оценки</p>
5. Дата оценки	15 декабря 2023 г.
6. Допущения оценки	<p>Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.</p> <p>Правовой статус Объектов оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки.</p> <p>Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>Оценка производится на основе Бухгалтерского баланса на 30 сентября 2023 года и Оборотно-сальдовой ведомости за январь-ноябрь 2023 года. Оценка проводится в допущении, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.11.2023 по 15.12.2023 не произошло.</p> <p>Скидка на контроль при расчете стоимости акций определяется с учетом владения Заказчиком 100% пакета акций АО «Созидание и развитие».</p> <p>Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам</p>
6. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
8. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	<p>Оценка производится только для указанных в Задании целей.</p> <p>Заключение о стоимости действительно только для объекта в целом, отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.</p> <p>Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. 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. Оценщики не берут никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.</p>

	Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
9. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Заказчик вправе использовать отчет в соответствии с целями оценки Оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от клиента или работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> <li>• лиц, письменно уполномоченных заказчиком;</li> <li>• суда, арбитражного или третейского суда.</li> </ul>
10. Форма составления отчета об оценке	Отчет в письменной форме
11. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

Источник: данные Задания на оценку, данные оценщика

Оценщик считает возможным использовать следующую информацию:

1. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	См. раздел 10 данного Отчета
2. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
3. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	В соответствии с законодательством РФ
4. Формы представления итоговой стоимости в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Результат оценки выражается в рублях в виде числа, является результатом математического округления Расчеты сделаны, и результат представлен без учета налогов
5. Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Отсутствуют
6. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует

#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ

Раздел «Сведения об оценщике» составлен в соответствии с пунктом 7.4 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

Таблица 2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ильинская Татьяна Владимировна
---------------------------------	--------------------------------

Место нахождения оценщика	121165, Москва, ул. Студенческая, 32, п.138. Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес snozao@yandex.ru, <a href="mailto:bnk57@mail.ru">bnk57@mail.ru</a>
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 о профессиональной переподготовке МГУ экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 года. Дипломы о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 года и №746 от 01 марта 2007 года. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 004140С2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 028632-3 от 25.08.2021 г., срок действия до 25.08.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №122/2023/СП134/765 от 09.06.2023, заключен ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 03.07.2023 по 02.07.2024, страховая сумма 10 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время (27 лет)

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Раздел «Сведения о заказчике оценки» составлен в соответствии с пунктом 7.5 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»
основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027809213596
дата присвоения ОГРН	18.11.2002 г.
Адрес места нахождения	191119, Санкт-Петербург, ул.Марата, д.69-71, лит А

Источник: данные Договора, данные оценщика

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Раздел «Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор» составлен в соответствии с пунктом 7.6 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.



**Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

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, к.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 № 022-073-009079/22 от 12 декабря 2022 г., сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01 января 2023 г. до 31 декабря 2023 г.

## **7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА**

Раздел «Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика» составлен в соответствии с пунктом 7.7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

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»

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Организации и специалисты не привлекались.

## **9. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ**

Раздел составлен в соответствии с пунктом 7.9 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

В Отчете должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартом оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

### **Информация о федеральных стандартах оценки:**

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

### **Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости:**

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

**Информация о стандартах оценки для определения справедливой стоимости:**

В соответствии с п.12 ФСО II, в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) Рыночная стоимость;
- 2) Равновесная стоимость;
- 3) Инвестиционная стоимость;
- 4) Иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с п.22 ФСО II, если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016) определяет понятие

**«справедливая стоимость»** как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Термины «обычная сделка», «участники рынка», «выходная цена» пояснены в разделе Отчета «Основные термины и определения».

Иными словами, 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.

В соответствии с заданием на оценку установлены:

**Цель оценки:**

Определение справедливой стоимости Объектов оценки в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13) для целей учета имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда, акций «Альтернативные инвестиции», составления отчетности, совершения сделок в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

**Предпосылки стоимости:**

- 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом
- 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- 3) Дата оценки 15.12.2023
- 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование
- 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

В соответствии с Заданием на оценку, 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». Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940).

В задании на оценку указано, что «Допускается использование оценщиком международных стандартов, методических руководств (рекомендаций) и допущений в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам оценки, в том числе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Исходя из цели оценки и предпосылок стоимости, принят следующий вид оцениваемой стоимости – **справедливая стоимость**.

В соответствии с п.4, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», настоящий стандарт подлежит применению в отношении собственных долевых инструментов организации, оцениваемых по справедливой стоимости.

Таким образом, при определении справедливой стоимости объекта оценки используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Вывод об использовании стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта 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).

Таким образом, используются следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

**Информация об использовании методические рекомендации по оценке**, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

На сайте Министерства экономического развития Российской Федерации вышеуказанные методические материалы отсутствуют.

Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/?q=%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0&doc\\_type=11&search=1&s=date](https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/?q=%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0&doc_type=11&search=1&s=date)

**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 «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### *Информация, полученная от Заказчика:*

- Бухгалтерский баланс АО «Созидание и развитие» на 30 сентября 2023 года, форма 0710001 по ОКУД, Отчет о финансовых результатах, за январь-сентябрь 2023 года; форма 0710002 по ОКУД,
- Оборотно-сальдовая ведомость АО «Созидание и развитие» за январь-ноябрь 2023 г.,
- Бухгалтерский баланс ООО «Нординвест» на 30 сентября 2023 года, форма 0710001 по ОКУД,
- Отчет о финансовых результатах ООО «Нординвест», за январь-сентябрь 2023 года; форма 0710002 по ОКУД,
- Оборотно-сальдовая ведомость ООО «Нординвест» за январь-ноябрь 2023 г.

Оценщик получил Бухгалтерский баланс АО «Созидание и развитие» на 30 сентября 2023 года и Оборотно-сальдовую ведомость за январь-ноябрь 2023 года. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.11.2023 по 15.12.2023 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 30.11.2023 г.

Принимая во внимание достоверность, надежность и существенность для цели оценки предоставленной информации, и на основании анализа этой информации, можно сделать вывод об ее достаточности для определения стоимости объекта оценки.

## 11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Раздел «Точное объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» составлен в соответствии с пунктом 7.10 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

### 11.1. Объект оценки

<i>Объект оценки</i>	Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» (117556, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1, комната № 3в помещение II), ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011г., в количестве 112 891 штук
<i>Количество, категория (тип) акций</i>	Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета из 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 фир-</i>	Акционерное общество «Созидание и развитие»

<i>менное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	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 5. 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	Устав АО «Созидание и развитие», Решения эмитента о выпуске ценных бумаг, отчет об итогах выпуска ценных бумаг
Номинальная стоимость акции	6 746 рублей (Шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей	
Размер уставного капитала	761 563 000 рублей (Семьсот шестьдесят один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей	Решение о выпуске ценных бумаг, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука	
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 на дату оценки	Информация получена от заказчика, 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»
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация АО «Созидание и развитие»
Распорядительные права акций, в	Оценивается одна акция в составе	Устав АО «Созидание и развитие»

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
голосующей доле оцениваемых акций	100% пакета. Владелец пакета в размере 100% имеет все права	(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»
Дата утверждения последней редакции Устава АО «Созидание и развитие»	Последняя редакция Устава АО «Созидание и развитие» утверждена Решением единственного акционера № 4/17 от «27» сентября 2017 года	Информация заказчика

#### 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 10.08.2017 г.

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

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

**Таблица 6. 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	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027809213596
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002 г.



Адрес места нахождения	191119, Санкт-Петербург, ул.Марата, д.69-71, лит А
------------------------	--

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость одной акции АО «Созидание и развитие» – 9 802,38 руб.

### 11.3. Права на объект оценки

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

Таблица 7. 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 8. 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.
ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»	191119, Санкт-Петербург, ул.Марата, д.69-71, лит А	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»

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

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

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

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

#### 11.4. 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
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	Основной вид деятельности – 65.23.1 Капиталовложения в

Наименование показателя	Характеристика показателя
эмитента	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»
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 мире и в России, Решения ЦБРФ, состояние банковской сферы России
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	Прогнозы Минэкономразвития России, прогнозы ЦБ РФ, прогнозы независимых аналитиков, информация информационных агентств
<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	1 человек

#### 11.4.1. 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 ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество).

#### **11.4.2. 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.

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 «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**

	Финансовые вложения	Контрагент	Контрагент	Сумма (руб.)
1	Доля в обществе с ограниченной ответственностью (17,3928%)	АО «Созидание и развитие»	ООО «Нординвест»	530 682 000
	<b>Итого</b>			<b>530 682 000</b>

**Таблица 11. Информация краткосрочных вложениях**

Наименование	Дата приобретения	Количество, шт.	Балансовая стоимость, руб.
ОФЗ 26207 26207RMFS	27.01, 08.02, 11.02 2022 г.	209 850	193 767 096

## Информация о долгосрочных вложениях

Заемщик	Договор	Сумма кредита, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Процентная ставка	Комментарий
ЗАО «Инвестиционная компания «РПД Рязань»	Соглашение о новации от 26.12.2018 г.	60 800 000	-	31.12.2027	8,5%	Сумма начисленных процентов гасится ежемесячно

## 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.

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).

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 31.12.2017 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30 сентября 2023 года.

## Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)								
Статья баланса	Код строки	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>АКТИВ</b>								
<b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Нематериальные активы	1110	0,0	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	0,0
Основные средства	1130	0,0	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	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	531 187,0	531 514,0	700 682,0	530 682,0	530 682,0	621 782,0	591 482,0
Отложенные налоговые активы	1160	2 241,0	1 129,0	5,0	7,0	6,0	6,0	2 274,0
Прочие внеоборотные активы	1170	0,0	0,0	4 213,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>533 428,0</b>	<b>532 643,0</b>	<b>704 900,0</b>	<b>530 689,0</b>	<b>530 688,0</b>	<b>621 788,0</b>	<b>593 755,7</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Запасы	1210	0,0	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	0,0
Дебиторская задолженность	1230	23 414,0	140 754,0	2 257,0	745,0	155 517,0	7 533,0	59 600,0
Финансовые вложения	1240	91 169,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0	207 401,0	188 494,0
Денежные средства	1250	124 493,0	21 437,0	4 267,0	200 831,0	60 250,0	29 415,0	24 649,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>239 076,0</b>	<b>253 292,0</b>	<b>97 624,0</b>	<b>292 676,0</b>	<b>306 867,0</b>	<b>244 349,0</b>	<b>272 743,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>837 555,0</b>	<b>866 137,0</b>	<b>866 498,7</b>



## Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 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	2 526,0	3 300,0	3 968,0	4 781,0	5 808,0	6 526,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 781,0	20 370,0	35 966,0	55 687,0	69 018,0	97 593,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>771 870,0</b>	<b>785 233,0</b>	<b>801 497,0</b>	<b>822 031,0</b>	<b>836 389,0</b>	<b>865 682,0</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	1 508,0	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>1 508,0</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	554,0	617,0	1 003,0	1 297,0	1 134,0	809,0
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	1,0	0,0	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	80,0	85,0	23,0	37,0	32,0	31,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1 027,0</b>	<b>1 334,0</b>	<b>1 166,0</b>	<b>710,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>837 555,0</b>	<b>866 498,0</b>

## Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)	Код строки	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>								
Выручка	2110	0,0	0,0	1 387,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	(1 232,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>155,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(733,0)	(837,0)	(800,0)	(794,0)	(769,0)	(784,0)	(662,0)
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>-733,0</b>	<b>-837,0</b>	<b>-645,0</b>	<b>-794,0</b>	<b>-769,0</b>	<b>-784,0</b>	<b>-662,0</b>
<b>Прочие доходы и расходы</b>								
Доходы от участия в других организациях	2310	38,0	38,0	79,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	20 312,0	17 410,0	20 443,0	26 537,0	18 794,0	26 844,0	21 105,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	127,0	455,0	0,0	0,0	42 696,0	1 431,0
Прочие расходы	2350	(249,0)	(76,0)	(133,0)	(76,0)	(77,0)	(35 306,0)	(20 470,0)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>19 368,0</b>	<b>16 662,0</b>	<b>20 199,0</b>	<b>25 667,0</b>	<b>17 948,0</b>	<b>33 450,0</b>	<b>1 404,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(2 785,0)	(2 188,0)	(2 809,0)	(5 133,0)	(3 590,0)	(5 920,0)	359,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(18,0)	25,0	(4,0)	0,0	(3 589,0)	0,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 107,0)	(1 111,0)	(289,0)	0,0	(1,0)	0,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>15 476,0</b>	<b>13 363,0</b>	<b>16 264,0</b>	<b>20 534,0</b>	<b>14 358,0</b>	<b>27 530,0</b>	<b>1 763,0</b>

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2017 г. по 30 сентября 2023 года г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части нейтральным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости организации в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости организации.
6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев организация утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 161,77, что говорит о том, что организация не утратит свою платежеспособность.
7. И на 31.12.2017 г., и на 30.09.2023 г. состояние АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2017 г. 771870,0 тыс.руб. возросла на 93812,2 тыс.руб. (темп прироста составил 12,2%), и на 30.09.2023 г. их величина составила 865682,2 тыс.руб.

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

**11.4.3. 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.

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

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

## **12. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **12.1. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки**

В данном разделе, составленном в соответствии с пунктом 7.11 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, излагаются принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

В соответствии с п.10 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

В соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», могут устанавливаться допущения в отношении

- объекта оценки
- и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Допущения, указанные в пункте 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствует основание считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

В данном Отчете специальные допущения отсутствуют.

Допущения, принятые в Отчете, не противоречат фактам на дату оценки.

— Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

— Правовой статус Объектов оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки.

— Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

— Оценка производится на основе Бухгалтерского баланса на 30 сентября 2023 года и Оборотно-сальдовой ведомости за январь-ноябрь 2023 года. Оценка проводится в допущении, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.11.2023 по 15.12.2023 не произошло.

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

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

## **12.2. Ограничения оценки**

— Оценка производится только для указанных в Задании целей.

— Заключение о стоимости действительно только для объекта в целом, отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

— Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. 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. Оценщики не берут никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

— Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 13.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта стоимости

#### Мировая экономика.

Экономика США демонстрирует устойчивость – рост ВВП составил 4,9% в 3 кв. 2023 года по методике SAAR (с исключением сезонных факторов в годовом выражении). Однако, замечено, что потребление рекордно растет в условиях экстремального роста стоимости потребительских и ипотечных кредитов при снижающихся темпах роста доходов населения и при практически полном исчерпании накопленных избыточных сбережений 2020-2021 гг.

ФРС США не рассматривает рецессию, как гипотетический сценарий, и считает, что экономика США сильна.

То, как экономика отреагировала на текущий темп повышения ставки – это исторически необычный результат и не укладывается в стандартные экономические модели/теории и прогнозы.

Инфляция в 2023 году вдвое замедлилась относительно 2021-2022 гг., но при этом в 1,7-2 раза выше нормы 2010-2019 гг. Потребительская инфляция товаров снизилась до минимальных значений, но инфляция услуг вдвое выше допустимых темпов (за счет жилья).

В России инфляция вызвана, в большинстве своем, проблемой валютного регулирования и высокой импортной зависимости. В США же проблема имеет несколько другую природу. На протяжении многих лет западный научный консенсус говорил, что главный виновник потребительской инфляции – высокая заработная плата работников, которая начинает закономерно повышать объем спроса. Однако ситуация изменилась, и в качестве причин инфляции сейчас называются бесконтрольная монетарная политика, раздутый государственный бюджет, падение рентабельности экономики, стагнация производительности труда и высокие прибыли корпоративного сектора.

Минфин США ожидает нормализацию денежно-кредитной политики (ДКП) в 2024 году.

Рост ВВП *ЕС-27* составил всего 0,1% г/г и столько же для стран Еврозоны в 3 квартале 2023 года. Рост относительно второго квартала 2023 года с устранением сезонных факторов -- в пределах точности счета и статистической погрешности.

- Страны ЕС-27: 0,1% г/г, 2,6% за два года, 3,5% с декабря 2019 и максимальный за все время уровень ВВП в 3 квартале 2023 года;

- Страны Еврозоны: 0,1% г/г, 2,5%, 2,9% и минус 0,1% от максимума;

- Германия: минус 0,4%, 0,9%, 0,3% и минус 0,4% в соответствии с вышеуказанными периодами.

У экономики Европы было несколько фаз: быстрое расширение с 1999 по 2 кв. 2008 (среднегодовой рост 2,2%), далее тяжелый кризис 2008-2009 и медленный выход из кризиса, в отличие от США, тягучая стагнация три года с 2011 по 2014, а с 2015 по 2019 достаточно уверенный рост в темпах 2,1% годовых. С 3-4 кварталов 2021 года отмечается стагнация, но пока без срыва в кризис.

Инфляция в Еврозоне замедлилась

(<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/17766951/2-31102023-AP-EN.pdf/e9580ea0-3933-6700-41ad-4bd54f4b9ce0>) до 2,9% г/г в октябре 2023 года, а равно год назад был показан исторический максимум – 10,6% (в период, когда Еврозона официально существует).

Европейская промышленность имеет четко выраженную тенденцию – по возможности максимальная деиндустриализация в энергоемком производстве и низко маржинальном сегменте и максимальная мобилизация ресурсов (финансового, материального, человеческого капитала и технологий) в наукоемком сегменте.

Отрасли, которые связаны или могут быть связаны с ВПК, не демонстрируют существенного прогресса, если сравнивать с объемом производства в 2019.

Обработку держит наукоемкий сегмент и продукция высоких переделов, производство которых на историческом максимуме, но замедляется в последние полгода, тогда как продукция низких переделов на историческом минимуме.

Розничные продажи в странах ЕС-27 продолжают снижение непрерывно уже 12 месяцев – от максимума в июле 2022 уже минус 4% по состоянию на сентябрь 2023. Годовые темпы снижения около 2-3%.

Снижение вполне сопоставимо с кризисом 2008-2009 (снижение от максимума до минимума составило 4,8%) и рецессией в Европе 2011-2013 (снижение 3,9%).

Розничные продажи без учета авто за январь-сентябрь 2023 снизились на 2,2% г/г, но на 0,4% выше 2021 и на 4,7% выше уровня 2019.

В отличие от кризиса 2011-2013 (снижение спроса было от минимальных уровней 2009), на этот раз спрос падает с высокой базы.

#### **Российская экономика.**

Экономика России достигла исторического максимума, зафиксированного в декабре 2021 года. Минэкономразвития России оценивает *рост ВВП* в 5,2% г/г и плюс 1% к сентябрю 2021 года, что примерно соответствует уровню декабря 2021 года с исключением сезонного фактора (SA).

([https://economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_oktyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf))

По итогам 3 квартала 2023 рост ВВП составил примерно 5,2% SAAR (рост на 0,1% в июне, плюс 0,5% в июле, +0,4% в августе и +0,3% в сентябре).

Минэкономразвития РФ оценивает замедление темпов роста ВВП в 3 кв. 2023 года в сравнении с рекордными темпами во 2 кв. 2023 года. Тогда как ВЭБ.РФ предполагает, что динамика ВВП была близка к стагнации, а значительное расхождение в оценках началось с июля.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2023 на 8,9% превысил результат прошлого года по сравнению с ростом на 7,8% г/г в среднем с мая по август 2023 года. Результат 2021 года превышен на 5,9%.

За январь-сентябрь 2023 года индекс выпуска вырос на 4,7% г/г. В среднем за последние 12 месяцев индекс выпуска превзошел предыдущий докризисный максимум на 1,4%.

Сравнение сентября 2023 год к году / и с базой двухлетней давности (сентябрь 2021):

- Промпроизводство – плюс 5,6% г/г и +3,4% за два года, где обработка – плюс 10,9% / +8,5%, а добыча – минус 0,7% / минус 2,3%
- Строительство – плюс 8,4% / + 11,4%
- Оптовая торговля – плюс 21,2% / минус 6,9%
- Сельское хозяйство – плюс 12,7% / + 29,3%
- Грузооборот транспорт – плюс 1,4% / минус 5,4%, а без трубопровода – плюс 2,1% / +0,2%
- Потребительский спрос (товары, услуги и общепит) – плюс 10% / +2,1%.

За последний год экономику поддерживает оптовая торговля, потребительский спрос и обработка, а за два года – обработка (за счет ВПК), строительство и сельское хозяйство.

**Экономическая активность** лучше, чем ожидалась. В условиях высокого внутреннего спроса нарастает отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике.

Спрос обеспечивают высокие темпы роста реальных зарплат и кредитования населения, высокая потребность в импорте.

Инвестиционный спрос высок: отмечается рост корпоративных прибылей, позитивные деловые настроения и значительный бюджетный стимул (ВПК).

Ограничивать экономическую активность могут следующие факторы:

- Геополитические напряженности, ограничивающие экспортный потенциал России, ослабляя курс рубля;
- Удорожание производственных, финансовых и логистических цепочек может привести к удорожанию импорта;
- Усиление волатильности на мировых рынках;
- Высокие инфляционные ожидания, которые могут снизить норму накопления, повысить кредитование и спрос, который не сможет компенсироваться увеличением выпуска из-за структурных ограничений, в том числе по рынку труда.

**Инфляционное давление** обусловлено дефицитом трудовых ресурсов, ослаблением рубля и расширением спроса, опережающим возможности выпуска.

Инфляционные ожидания экономических агентов выше нормы, ценовые ожидания предприятий на историческом максимуме.

Банк России ожидает пик годовой инфляции весной 2024 на уровне 8-9% со стабилизацией на максимумах до середины 2024, а инфляция начнет снижаться до целевой границы в 4% к концу 2024 года ([https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46552/2023\\_04\\_ddcp.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46552/2023_04_ddcp.pdf)).

В обновленном прогнозе верхняя граница ИПЦ в декабре 2023 года расширена до 7,5% (дек.23/дек.22), однако инфляционное давление может завершиться уже в 4 квартале 2023 года на фоне увеличения сберегательной активности населения вследствие более высоких ставок и стабилизации курса рубля.

**Рынок труда.** За два года (август 2023 года к августу 2021 года) номинальные зарплаты выросли на 32,6%, а с учетом инфляции рост составил 10,4%. Это означает, что даже с кризисом 2022 года реальные зарплаты выдерживают тренд роста 2017-2021 гг. (5,5% в год).

Зарплаты в долларах по номиналу составили \$729 в августе 2023 года, что немного выше уровня (\$721) 15-летней давности в среднем за 6 месяцев с апреля по сентябрь 2008 года (кризис начал воздействовать на экономику с октября 2008).

Однако, 730 долларов сейчас и в 2008 году имеют разную покупательную способность из-за инфляции доллара около 41% за 15 лет, т.е. покупательная способность импорта (не всего, а с привязкой ценообразования к доллару) в реальном выражении снизилась, как минимум на 40%.

Медианная зарплата составляет примерно 80% от средней, т.е. чистые медианные зарплаты чуть выше 500 долларов в среднем по России в августе 2023 года, что соответствует номинальной долларовой зарплате в 2018-2021, но на 5% ниже уровня 2021 года.

#### **Прогноз российской экономики.**

Согласно оценкам ЦБ, ожидания инфляции в декабре 2023 смещены ([http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46535/forecast\\_231027.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46535/forecast_231027.pdf)) с 6-7% до 7-7,5%.

Прогнозы на 2024 год: Банк России ожидает замедление кредитования с 17-20% в 2023 году до 5-10% в 2024 году, а рост денежной массы замедлится с 18-21 до 8-13%. Прогноз по ставке на 2024 год смещен вверх с 11,5-12,5 до 12,5-14,5%.

Прогноз по ВВП на 2023 год повышен с 1,5-2 до 2,2-2,7% по итогам 2023 года, где расходы на конечное потребление понижены с 7,5-9,5 до 5,5-6,5%, а прогноз по валовым инвестициям резко увеличен с 3,5-6,5 до 11,2-12,7%.

### 13.2. Анализ рынка объекта оценки

#### Банковский сектор. По информации ЦБ РФ

([https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46604/razv\\_bs\\_23\\_10.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46604/razv_bs_23_10.pdf)).

чистая прибыль банковского сектора РФ в октябре составила 256 млрд руб. (доходность на капитал – около 22% в годовом выражении), что на 13% ниже результата сентября 2023 года (296 млрд руб.). Прибыль снизилась из-за отрицательной валютной переоценки (-66 млрд руб.) на фоне укрепления рубля на 4,5% (в сентябре положительная переоценка составила 18 млрд руб.), а также отрицательной переоценки ценных бумаг (~8 млрд руб.) на фоне роста рыночных ставок. Кроме того, банки признали убытки от такой переоценки ценных бумаг в размере ~20 млрд руб. напрямую в капитале через прочий совокупный доход.

- С начала 2023 года банковский сектор уже заработал 2,9 трлн руб., однако не весь объем прибыли будет учтен в регулятивном капитале.
- В октябре основная прибыль (Основная прибыль включает ЧПД, ЧКД, операционные расходы и чистое доформирование резервов) несколько выросла (275 млрд руб., +8%), в основном за счет ЧПД (+16 млрд руб.) на фоне продолжающегося роста кредитования.
- Количество прибыльных банков увеличилось на 11, до 259, что составляет 80% от их общего числа (в сентябре – 248, или 77%). По итогам десяти месяцев 2023 года количество прибыльных банков составило 284 (88%) с долей в активах сектора 99%.



<sup>1</sup> Доля прибыльных банков – в % от активов банковского сектора. Без учета НКО. Источник: форма отчетности 0409101.



Источник: форма отчетности 0409101.

- Балансовый капитал сектора вырос на 268 млрд руб., до 13,8 трлн руб., за счет прибыли (256 млрд руб.).



- По предварительным данным, в октябре показатель достаточности совокупного капитала (Н1.0) был стабилен (12,02%) – из-за роста АВР (+2,5%) практически на уровне роста капитала (+2,2%).

- Рост АВР в основном обеспечило наращивание кредитного портфеля, а также существенный прирост макронадбавок (+37%) по ипотечным ссудам и НПС.

- Запас капитала в октябре практически не изменился и составляет ~6,9 трлн рублей.

**Сохраняется ускоренный рост корпоративного кредитования.**

- Несмотря на рост ставок, в октябре компании продолжили предъявлять активный спрос на кредиты: +2,3% 1, или 1,6 трлн руб. (+2,0% в сентябре). Около трети прироста пришлось на компании, занимающиеся добычей крабов, – в октябре были проведены аукционы в рамках второго этапа продажи инвестиционных квот на их добычу. Еще ~10% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья, ставки по которому растут не так активно. Остальной прирост был более равномерно распределен между транспортными, горно-металлургическими и химическими компаниями. Вероятно, компании продолжали наращивать кредитование из-за ожидания возможного ужесточения ДКП.

- Росли кредиты как в рублях (+1441 млрд руб., +2,5%), так и в валюте (+149 млрд руб. в рублевом эквиваленте, +1,5 млрд долл. США, +1,2%). При этом доля валютных кредитов в общем корпоративном портфеле в октябре несколько снизилась – до 16,3 с 17,1% в сентябре, в большей степени из-за укрепления рубля. Если его исключить, то доля валютных кредитов снизилась бы всего на 0,2 п.п., до 16,9%, за счет опережающего роста рублевого кредитования.



<sup>1</sup> Значения на конец месяца. Приросты указаны с учетом ППТ. В состав корпоративных кредитов включены кредиты госструктурам.

Источник: форма отчетности 0409101.

- По предварительным данным, **потребительское кредитование** в октябре выросло всего на 1,1% после 1,5% в сентябре. Такая динамика объясняется заметным ростом ставок по кредитам и ужесточением макропруденциального регулирования. В результате, с одной стороны, снизился спрос на кредиты, а с другой – банки повысили требования к кредитоспособности заемщиков, сократив при этом объем выдач.

Качество **розничных выдач** пока низкое, однако показатели несколько улучшились.

- Данные за октябрь 2023 года появятся после выхода настоящего материала, но в сентябре на фоне активного роста выдач доля проблемных кредитов; немного снизилась практически во всех сегментах кредитования: в корпоративном портфеле – до 5,6 с 5,8%, в необеспеченном потребительском – до 8,1 с 8,2%, а в ипотечном осталась на уровне 0,6%.

- Стандарты выдач пока остаются низкими, хотя и несколько улучшились – в необеспеченном потребительском кредитовании доля рискованных кредитов с ПДН >80% снизилась до 25% < в 3к23 с 27% в 2к23. Доля выдач ипотеки со взносом

- В сентябре банки реструктурировали кредиты корпоративным заемщикам в объеме 663 млрд руб., что выше среднего уровня с начала года – 537 млрд рублей. Однако значительная

часть реструктуризаций не связана с ухудшением финансового состояния компаний и не несет значимых рисков. Более 70% всего объема реструктуризаций пришлось на нефтегазовые, строительные, торговые и промышленные компании.

• На начало октября проблемные корпоративные кредиты были покрыты индивидуальными резервами на 77%, общими – на 123% (78 и 124% на начало сентября), а розничные – на 91 и 134% соответственно (91 и 133% на начало сентября).

### Паевые фонды.

Обозначения:

ПН НПФ — средства пенсионных накоплений негосударственных пенсионных фондов.

Доходность указана до выплаты вознаграждения управляющим компаниям, специализированному депозитарию и фонду.

ПР НПФ — средства пенсионных резервов негосударственных пенсионных фондов.

ОПС — обязательное пенсионное страхование.

НПО — негосударственное пенсионное обеспечение

Доходность указана до выплаты вознаграждения фонду.

У всех НПФ доходность оказалась положительной. При этом 19 из 27 фондов, которые работают в системе обязательного пенсионного страхования, и 19 из 35 фондов в сфере негосударственного пенсионного обеспечения получили доход выше инфляции.

При этом накопленная доходность НПФ, как по ОПС, так и по НПО, с начала 2017 года остается выше инфляции, резкий рост которой был зафиксирован в 2022 году.

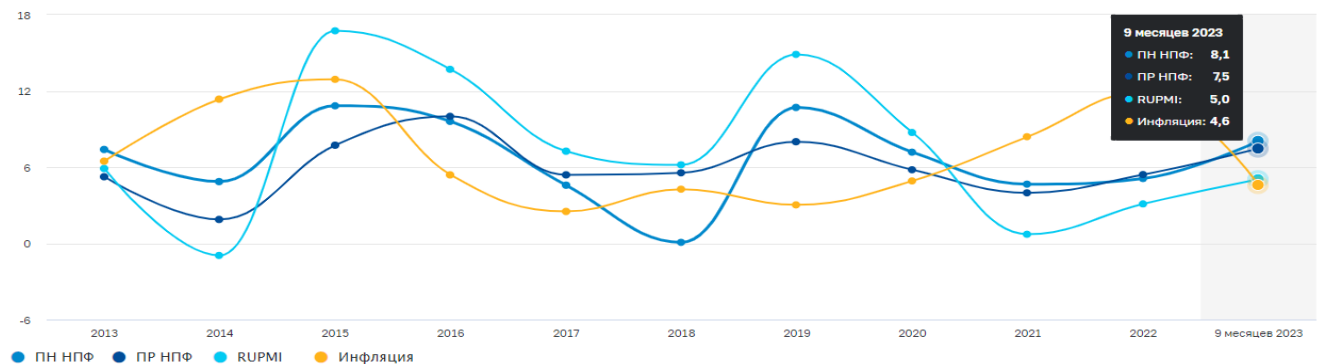
НПФ в III квартале показали доходность (1,9% по ПН и 1,8% по ПР) ниже, чем в II квартале (3,3% по ПН и 3,1% по ПР), что связано с усилившимся снижением рынка облигаций (основной инструмент инвестирования пенсионных средств) и более умеренным ростом рынка акций.

Доход НПФ был обеспечен преимущественно купонами по долговым ценным бумагам и положительной переоценкой акций.

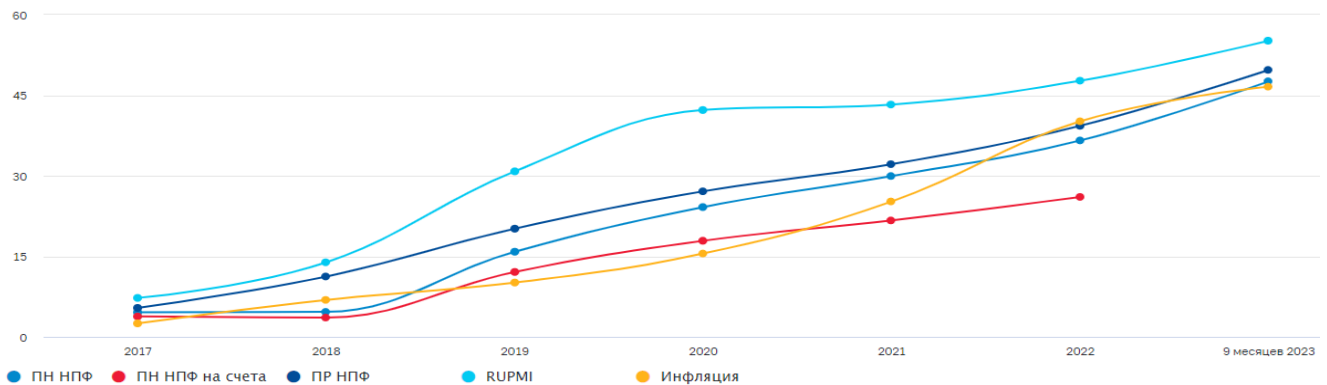
Изменение рыночных индикаторов за 9 месяцев 2023 года:



Средневзвешенная доходность ПН/ПР НПФ в сравнении с инфляцией и сбалансированным индексом пенсионных накоплений, % с начала года



### Накопленная доходность НПФ с начала 2017 года в сравнении с инфляцией и сбалансированным индексом пенсионных накоплений, %



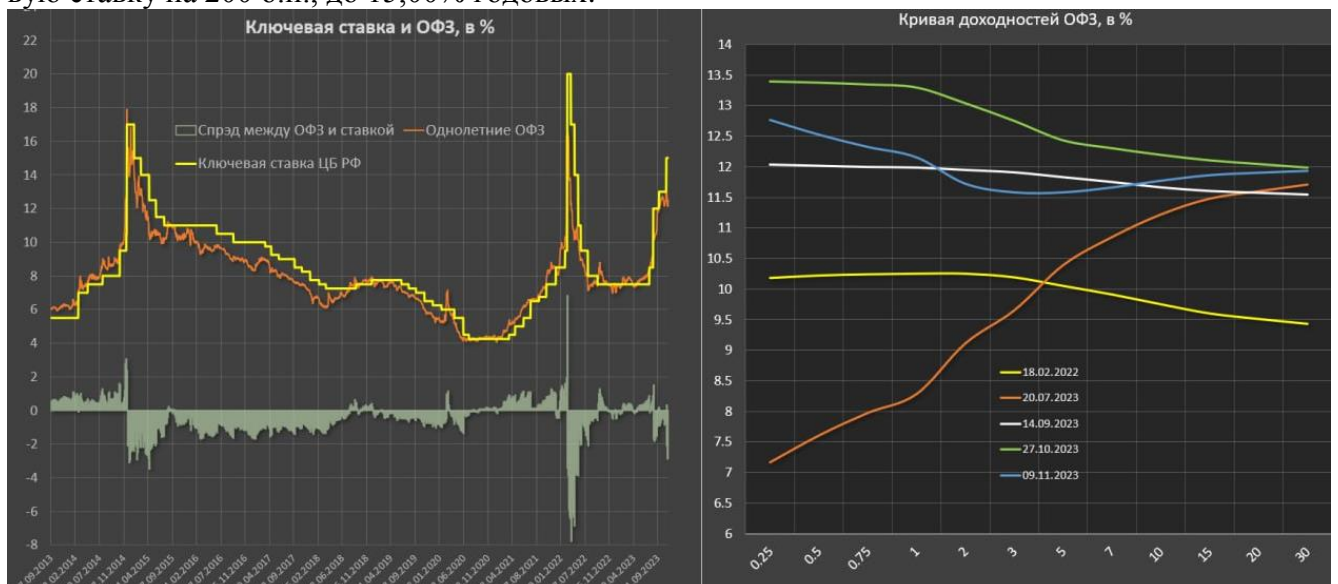
#### ОФЗ.

Портфель долговых ценных бумаг в октябре 2023 года почти не изменился (+1 млрд руб., или менее 0,01%). При этом в течение октября банки продали небольшой портфель ОФЗ, преимущественно с постоянным купонным доходом на вторичном рынке (~60 млрд руб.), заместив его покупкой новых выпусков ОФЗ (~64 млрд руб.), в основном с плавающим доходом.

В целом эмиссионная активность Минфина России в октябре оставалась невысокой: размещено ОФЗ на ~120 млрд руб. (~84 млрд руб. в сентябре). Помимо банков, спрос на ОФЗ демонстрировали также НФО, которые приобрели ~44% от общего объема выпуска для своих клиентов в рамках доверительного управления.

Компании продолжают замещать еврооблигации локальными бумагами, номинированными в долларах США и других «токсичных» валютах, но предполагающими расчеты в рублях. Оценочно в октябре было размещено ~46 млрд руб. в рублевом эквиваленте.

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых.



С 27 октября по 9 ноября 2023 года доходности ОФЗ снизились по всей кривой доходности – долгосрочные ОФЗ от 15 лет практически не изменились (снижение ставки от 0,05 до 0,25 п.п), по 10 летним ОФЗ снижение на 0,42 п.п, самое сильное снижение в 2-летних ОФЗ (1,32 п.п), а краткосрочные ОФЗ изменились в диапазоне от 0,65 до 1,15 п.п.

Подобное поведение долгового рынка отмечалось и ранее.

Если сравнить ключевую ставку и однолетние ОФЗ, можно заметить, что спрэд отрицательный (ОФЗ имеет более низкую доходность, чем ключевая ставка) в период остановки цикла ужесточения или смягчения ДКП, а положительный спрэд в ожидании ужесточения ДКП.

Например, в марте 2022, когда КС была 20% - однолетние ОФЗ никогда не приближались к подобной доходности (максимальная ставка была 16,85%), а максимальная ставка по 3-месячным ОФЗ была 17,87%.

Средний отрицательным спрэд однолетних ОФЗ и КС в марте 2022 был 4,3 п.п, доходя до минус 7,8 п.п к 8 апреля 2022, когда ЦБ понизил ставку до 17%. В период с марта по июнь 2022 средний отрицательный спрэд составлял 1,9 п.п.

Нормализация произошла только после того, как ЦБ снизил ставку до 9,5 п.п в середине июня. В момент остановки смягчения ДКП в середине сентября 2022 (ставка 7,5%) и до июля 2023 спрэд был в среднем минус 0,1 п.п.

Тоже самое было в 2015 году. После повышения ставки до 17% на протяжении полугода отрицательный спрэд составлял в среднем 2 п.п, а нормализация наступила, когда ЦБ понизил ставку до 11% в начале августа 2015. С тех пор и до июня 2016 отрицательный спрэд составлял 0.5-0.8 п.п.

Сейчас спрэд минус 2,9 п.п, что много, но это означает, что девальвационные и инфляционные ожидания погашены и рынок ждет нормализации ДКП в перспективе следующих 3-4 месяцев (первое снижение ставки), т.е. вероятно на первом заседании в 2024.

Расширение спрэда до подобного уровня означает, что пик ставки достигнут.

#### **Основные выводы:**

ЦБ РФ пока не достиг цели по стабилизации инфляции.

Рынок уверен, что ЦБ РФ вновь повысит ставку 15 декабря. В пользу этого говорят высокие темпы кредитования, намерения розничных поставщиков «по двузначному повышению цен в следующем квартале», а главное – наращивание бюджетных расходов.

### **13.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение в банковской сфере**

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

- Геополитические напряженности, ограничивающие экспортный потенциал России, ослабление курса рубля;
- Удорожание производственных, финансовых и логистических цепочек, приводящие к удорожанию импорта;
- Усиление волатильности на мировых рынках;
- Высокие инфляционные ожидания, которые могут снизить норму накопления, повысив кредитование и спрос, который не сможет компенсироваться увеличением выпуска из-за структурных ограничений, в том числе по рынку труда.

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

деятельность государства по оживлению инвестиционной активности хозяйствующих субъектов;

появление признаков структурных изменений в экономике России, которые позволят в будущем преодолеть стратегическую ущербность ориентации экономики России на экспорт сырья.

санкции (частично).

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

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, пока отсутствуют.

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

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

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

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.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.16, оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- (b) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

Таким образом, при оценке справедливой стоимости принимается, что

- 1) — операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);
- 2) — участники рынка действуют в своих экономических интересах (п.22);
- 3) — имеют место общие характеристики:
  - а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б, Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, введенных в действие на территории Российской Федерации приказами Минфина России от 14.12.2020 № 304н);
  - б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива (определение содержится в Приложении А к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в Отчете представлено в разделе «Основные термины и определения»);
  - в) участники рынка, с которыми бы предприятие вступило в сделку на данном рынке – обладающие особыми характеристиками (см. далее раздел «Основные термины и определения»)
    - продавцы
    - покупатели;
- 4) — финансовый актив (объект оценки, являющийся долевым инструментом другой организации), не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами;
- 5) — отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

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)).

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 справедливой стоимости могут использоваться 3 группы исходных данных:

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

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

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

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

В данном Отчете при оценке объекта оценки (акции АО «Созидание и развитие») будут использоваться ненаблюдаемые исходные данные.

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 сто-*

имость 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 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 общих стандартов оценки: ФСО I–VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, 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.

#### **14.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки

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

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Данный этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки (пункт 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО-V)»).

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО-V.

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.3 Федерального стандарта «Процесс оценки (ФСО III)»).

## **14.2. 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:

- (a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- (b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и
- (c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

### ***Способы расчета приведенной стоимости***

пункт В12 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

В пунктах В13-В20 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***

пункт В14 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

- (a) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (b) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (c) Чтобы избежать двойного включения факторов риска или же их невключения необходимо, чтобы ставки дисконтирования отражали те же допущения, что были использованы при расчете соответствующих денежных потоков.
- (d) Допущения в отношении денежных потоков и ставок дисконтирования должны быть сообразны между собой. Например, номинальные денежные потоки, которые учитывают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, учитывающей влияние инфляции. Номинальная безрисковая процентная ставка учитывает влияние инфляции. Реальные же денежные

потоки, которые исключают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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***

пункты В15-В17 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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».

В соответствии с п.12 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «При использовании доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)».

АО «Созидание и развитие» не получает выручку.

Из-за высокой неопределенности будущих доходов, обусловленной отсутствием долгосрочного бизнес-плана, наличия кризисных явлений в экономике и разнонаправленного влияния макроэкономических факторов на деятельность хозяйствующих субъектов, построение прогноза доходов, а следовательно, применение Доходного подхода, не возможно. Вместе с тем, при оценке основного актива (АО «БАНК СГБ») Доходный подход использован.

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

В соответствии с п. B5, B6 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

«B5 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.

B6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки».

В соответствии с п.5 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество

информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Несущественное оживление фондового рынка отмечено в 1 квартале 2023 года.

Оборот торгов и ликвидность фондового рынка пока не улучшились.

С одной стороны, это показывает нереализованный потенциал в рамках отложенного спроса при профиците ликвидных ресурсов, но с другой стороны показывает полное отсутствие энтузиазма и доверия к фондовому рынку.

Иными словами, ориентир для оценки акций отсутствует. Учитывая, что Акции АО «Созидание и развитие» не представлены на открытом рынке, сделок с пакетами акций компаний, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с АО «Созидание и развитие», не выявлено, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

#### **14.4. 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 «Оценка справедливой стоимости»).

По мнению оценщика, стоимость 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.

В соответствии с ст. 24 ФСО V затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

В соответствии с п.30 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», метод суммирования в рамках затратного подхода «основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов».

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.

#### **Вывод о возможности применения с затратного подхода, метода в рамках подхода**

В соответствии с п.25 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

Пакет акций АО «Созидание и развитие» не генерирует непосредственно доход и его нельзя продать отдельно от основного актива – Севергазбанка. Таким образом, значимость затратного подхода в оценке акций АО «Созидание и развитие» будет высокой.

Затратный подход – метод суммирования, возможно применить, т.к. объектом оценки является организация, обладающая активами, которые имеют денежную оценку. Предполагает-

ся дальнейшее существование организации. Баланс организации на 30 сентября 2023 г., а также ОСВ за январь-ноябрь 2023 г. получены Оценщиком от Заказчика.

### **Последовательность определения стоимости 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.

### **Расчеты**

При расчете методом суммирования 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/>

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. Корректировки необходимы, 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 декабря 2022 года, 30 сентября 2023 года и на 30.11.2023.

Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2022 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.09.2023 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.11.2023 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	621 782	591 482	591 482
Отложенные налоговые активы	1180	6	2 274	1 220
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>621 788</b>	<b>593 756</b>	<b>592 702</b>
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	7 533	59 600	63 399
Финансовые вложения	1240	207 401	188 494	193 767
Денежные средства	1250	29 415	24 649	25 244
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>244 349</b>	<b>272 743</b>	<b>282 410</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>866 137</b>	<b>866 498</b>	<b>875 112</b>
<b>Пассив</b>				
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	6 526	6 526	6 526
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	95 830	97 593	106 279
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>863 919</b>	<b>865 682</b>	<b>874 368</b>
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 509	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>1 509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	679	809	733

Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2022 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.09.2023 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.11.2023 по информации ОСВ, тыс.руб
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	30	7	11
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>709</b>	<b>816</b>	<b>744</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>866 137</b>	<b>866 498</b>	<b>875 112</b>

Замечание. Различие величин сумм активов и пассивов определяется округлением при вводе информации.

#### 14.4.1. 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 Финансовые вложения» и «Краткосрочные финансовые вложения»**

Величина, руб.	Содержание статьи
530 682 000	Вложение в ООО «Нординвест»
193 767 096	Долговые ценные бумаги (на 30.11.2023)
60 800 000	Долгосрочный займ, выданный ЗАО «Инвестиционная компания «РПД-Рязань»

#### 14.4.1.1. Оценка доли в УК ООО «Нординвест» и долгосрочных займов

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 об 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»

Таблица 14. Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ»

Наименование статей	1 января 2016	1 января 2017	1 января 2018	1 января 2019	1 января 2020	1 января 2021	1 января 2022	1 апреля 2022	1 января 2023	1 апреля 2023	1 октября 2023
Всего по Главе I "Доходы" (разделы 1-7)	25 305 219	22 523 763	22 617 973	32 351 880	34 202 935	81 992 699	61 149 068	75 000 374	192 370 323	16 732 047	Нет данных*
Всего по Главе II "Расходы" (разделы 1-8)	25 721 020	22 117 361	22 016 528	31 649 532	33 702 976	81 317 820	60 427 384	74 815 166	191 956 452	16 421 941	Нет данных
Прибыль после налогообложения	- 308 148	226 314	443 652	654 294	439 763	574 173	584 631	170 737	346 885	298 210	737 606
Прибыль (убыток) после налогообложения с учетом изменений прочего совокупн. дохода	-308 148	488 726	501 636	405 645	299 039	528 304	297 777	-110 377	337 254	247 982	552 297

\*данные в Публикуемой отчетности отсутствуют

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

Таблица 15. 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	4 344 600 000	0,75	3 258 450 000

Подходы к оценке	Стоимость по подходу, с учетом скидок на недостаточность контроля и недостаточную ликвидность, руб.	Весовой Коэффициент	Расчеты
Доходный подход	4 690 200 000	0,25	1 172 550 000
Итого			4 431 000 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно			4 431 000 000

Стоимость собственного капитала ООО «Нординвест» определена в Приложении к Отчету и составляет 4 985 600 тыс.рублей.

**Таблица 16. Расчет стоимости доли АО «СиР» в СК ООО «Нординвест», тыс.руб.**

Наименование показателя	Расчеты
Стоимость 100% СК ООО «Нординвест», тыс.руб.	<b>4 985 600</b>
Доля АО «Созидание и развитие» в УК ООО «Нординвест»	17,3929%
Коэффициент контроля	0,9000
Коэффициент ликвидности	1,0000
Стоимость доли АО «Созидание и развитие» в СК ООО «Нординвест», тыс. руб.	780 430

### **Оценка стоимости займа**

Займ первоначальной стоимостью 91 100 000 рублей частично погашен. Проценты выплачиваются ежемесячно. Дата окончания договора 31.12.2027.

**Таблица 17. Расчет текущей стоимости займа, тыс.руб.**

Дата	01.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2027
Дней в периоде		30	366	365	365	365	
Сумма, руб.	60 800 000						0
Ставка %	8,50%						
Проценты за период, руб.		424 767	5 182 159	5 168 000	5 168 000	5 168 000	0
Проценты на 30.11.2023, руб.		5 822 127					
Погашение долга, руб.							60 800 000
	15.12.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2027
Период дисконтирования, дней		16	366	365	365	365	0
Период дисконтирования, лет		0,02	0,54	1,54	2,54	3,54	4,04
Ставка дисконтирования	12,30%						
Фактор дисконтирования		0,9977	0,9393	0,8364	0,7448	0,6632	0,6258
Текущая стоимость ДП, руб.		6 232 527	4 867 602	4 322 515	3 849 126	3 427 418	38 048 640
Итого текущая стоимость (2), руб.	60 747 828						

Значение, принятое к расчету – 60 748 тыс.руб.

Таблица 18. Результат оценки стоимости долгосрочных вложений

Наименование показателя	Стоимость по балансу, руб.	Текущая стоимость, руб.
Стоимость доли в УК ООО «Нординвест», руб.	530 682 000	780 430 000
Стоимость долгосрочного займа, руб.	80 800 000	60 748 000
Итого	611 482 000	841 178 000

Таким образом, текущая стоимость долгосрочных вложений АО «Созидание и развитие» на дату оценки 15 декабря 2023 г. составляет округленно **841 178 тыс.рублей**.

#### 14.4.1.2. Оценка краткосрочных финансовых вложений

Таблица 19. Информация о краткосрочных вложениях

Наименование	Дата приобретения	Количество, шт.	Балансовая стоимость по информации ОСВ на 30.11.2023, руб.
ОФЗ 26207 26207RMFS	27.01, 02.02, 08.02.2022	209 850	193 767 096

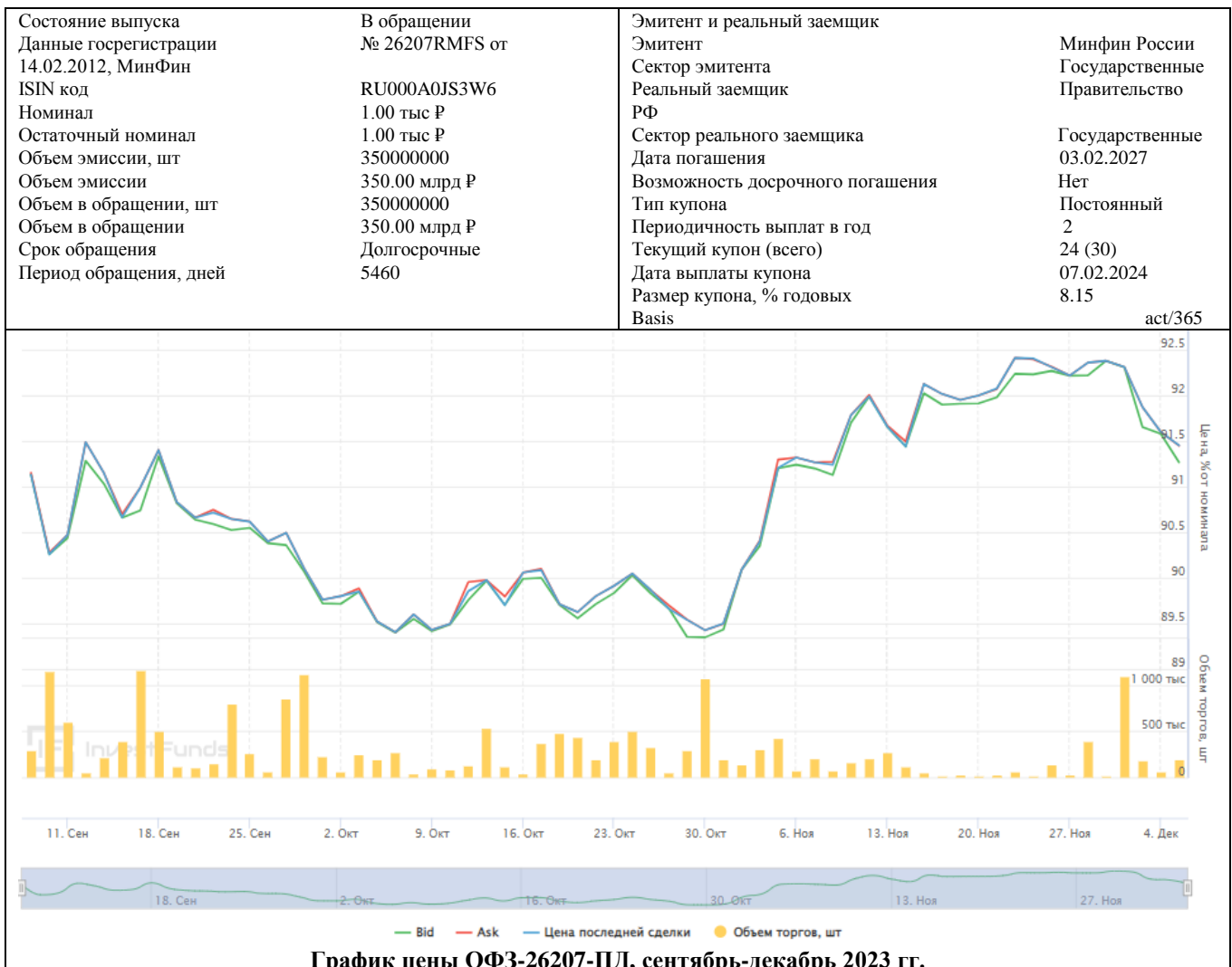


Таблица 20. Расчет текущей стоимости ценной бумаги

Дата	Мин. цена	Макс. цена	Средн. Цена	Объем сделок (цен.бум.)	Объем сделок, руб.
12.12.2023	90.801	91.5	91,039	2 393 040	2 178 537 456.27
11.12.2023	90.679	91.577	91,088	169 545	154 634 433.65
08.12.2023	91.126	91.7	91,33	16 298	14 897 428.9
07.12.2023	91.25	91.699	91,3	70 269	64 165 663.5
06.12.2023	91.01	91.682	91,43	40 808	37 310 581.82
04.12.2023	90.9	92.196	91,438	65 610	59 991 876.34
01.12.2023	91.611	92.586	92,172	186 103	171 534 212.47
30.11.2023	92,19	92,588	92,336	1 094 807	1 010 895 659,17

Построена зависимость  $Y = a X + b$

a -0,104180516

b 4807,364874

Y (15/12/2023) = 906

Таблица 21. Текущая стоимость пакета ценных бумаг

Наименование	Дата приобретения	Количество, шт.	Балансовая стоимость по информации ОСВ на 30.11.2023, руб.	Текущая стоимость, с учетом комиссии 1,5%, руб.
ОФЗ 26207 26207RMFS 08.02.22	08.02.2022	156 000		139 215 960
ОФЗ 26207 26207RMFS 11.02.22	11.02.2022	7 100		6 336 111
ОФЗ 26207 26207RMFS 27/01/2022	27.01.2022	46 750		41 720 168
Итого		209 850	193 767 096	187 272 239

#### 14.4.2. 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.

Отложенные налоговые активы по ОСВ на 30 ноября 2023 года = 1 220 тыс.руб.

Для использования всей величины отложенных налоговых активов Общество должно получить прибыль = 1 220/20% = 6 100 тыс.руб.

В отчетные и налоговые периоды по 31 декабря 2024 года базу нельзя уменьшать на сумму убытков прошлых периодов больше, чем на 50% (п. 2.1 ст. 283 НК РФ). Изменения касаются убытков, понесенных за налоговые периоды, начинающиеся с 1 января 2007 года, изменения предусмотрены Федеральным законом от 30.11.2016 N 401-ФЗ и внесены в статью 283 Налогового кодекса.

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/)

Низкая прибыль за 1-3 кварталы 2023 года обусловлена переоценкой ценных бумаг. Возможно предположить, что в последующем вероятно достаточная прибыль. Принято решение осуществить корректировку величины по данной статье дисконтированием на срок 1 год.

Формула дисконтирования:

$$X = V / (1+R/12)^k$$

V — величина актива по балансу

R — годовая процентная ставка (ставка дисконтирования)

k — число периодов начисления процентов (в месяцах).

**Таблица 22. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых активов**

Наименование показателя	По балансу, тыс. руб.	Период дисконтирования, месяцев	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Величина после корректировки, тыс. руб.
Отложенные налоговые активы	1 220	12	15,30%	0,8590	1 048

#### 14.4.3. 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 **63 400 тыс. руб.**

Расчет текущей стоимости расчетов с ООО «АЛОР+» (в составе дебиторской задолженности):

Сумма, руб.	Ставка	Дата начала	Дата окончания накопления %	Дней накоп-	Проценты за	Текущая стоимость, руб.
-------------	--------	-------------	-----------------------------	-------------	-------------	-------------------------

	%	накопления %		ления %	период, руб.	
52 259 458	15,50%	01.12.2023	15.12.2023	15	332 886	52 592 343,73

Таблица 23. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности

Наименование показателя	Сумма, руб.	Фактор дисконтирования	Сумма, принятая к расчету в составе дебиторской задолженности, руб.	Комментарий
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, счет 60	0	-	0	
Расчеты по налогам и сборам, счет 68	9 299,60	1	9 299,60	
Расчеты по страхованию	0,00	-	0,00	
Прочие дебиторы, счет 76.09	4 502,06	1	4 502,06	
Проценты по займу, счет 76.09	5 822 127,41	0	0,00	Учтены в расчетах стоимости займа
Расчеты с ООО Алор+, счет 76.09	52 259 457,73	1	52 592 343,73	
Задолженность Минфина РФ, счет 76.09	5 294 515,50	1	0,00	Купонный доход по ОФЗ
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>63 399 201,90</b>		<b>52 606 145,39</b>	

Таким образом, к расчету по данной строке принимается округленное значение **52 606 тыс. рублей**.

#### 14.4.4. Оценка кредиторской задолженности

На балансе организации в разделе V «Краткосрочные обязательства» на дату составления баланса (по ОСВ на 30 ноября 2023 г.) учтена кредиторская задолженность в размере 733 тыс. руб., из них преимущественно задолженность по налогам, которая не подлежит корректировке.

#### 14.4.5. Расчеты по Затратному подходу

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

Таблица 24. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Актив	Код	Значение на 30.11.2023 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 материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	591 482	841 178
Отложенные налоговые активы	1180	1 220	1 048

Актив	Код	Значение на 30.11.2023 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость актива после переоценки, тыс.руб.
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>592 702</b>	<b>842 226</b>
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	63 399	52 606
Финансовые вложения	1240	193 767	187 272
Денежные средства	1250	25 244	25 244
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>282 410</b>	<b>265 122</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>875 112</b>	<b>1 107 348</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	809	733
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Прочие обязательства	1550	7	11
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>816</b>	<b>744</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>816</b>	<b>744</b>
Разность между активами и обязательствами		874 368	1 106 604
То же, округленно			1 106 600
Итого округленно, руб.			1 106 600
Количество акций			112 891
Стоимость 1 акции			9 802,38
Стоимость пакета 112 891 акций, округленно до рублей			1 106 600 481

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Созидание и развитие», определенная по затратному подходу, с учетом скидки на недостаточность контроля 0% и скидки на недостаточную ликвидность 0%, на дату оценки 15 декабря 2023 года, без учета налогов, составляет округленно

1 106 600 481 рубль.



#### **14.5. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки**

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

В соответствии с п.2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

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, 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.

В случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки, может быть определен уровень существенности.

В соответствии с п.16 ФСО I, «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки.

Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности...

Существенность зависит в том числе от цели оценки».

В соответствии с п.2 ФСО V «При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

##### **Доходный подход**

При использовании доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Из-за высокой неопределенности будущих доходов, обусловленной отсутствием долгосрочного бизнес-плана, наличия кризисных условий в экономике и разнонаправленного влияния макроэкономических факторов на деятельность хозяйствующих субъектов, доходный подход в оценке доли АО «Созидание и развитие» не применялся.

### **Сравнительный подход**

В соответствии с п.5 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

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 стоимость рассматриваемого предприятия.

На дату оценки объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, не позволяют использовать сравнительный подход, так как активность российского фондового рынка низкая, мировой фондовый рынок не стабилен, информация о сделках с долями непубличных компаний отсутствует, на российском фондовом рынке представлены акции компаний, которые не являются аналогами оцениваемого общества.

Таким образом, при определении стоимости АО «Созидание и развитие» Сравнительный подход не использовался.

### **Затратный подход**

В соответствии с п.25 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

Пакет акций АО «Созидание и развитие» не генерирует непосредственно доход и его нельзя продать отдельно от основного актива – Севергазбанка. Таким образом, значимость затратного подхода в оценке акций АО «Созидание и развитие» будет высокой.

Затратный подход – метод суммирования, возможно применить, т.к. объектом оценки является организация, обладающая активами, которые имеют денежную оценку. Предполагает-

ся дальнейшее существование организации. Баланс организации за 9 мес.2023 г., а также ОСВ за январь-ноябрь 2023 г. получены Оценщиком от Заказчика.

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

### Обобщение результатов оценки стоимости одной акции Акционерного общества «Созидание и развитие»

Таблица 25. Обобщение результатов

Подходы к оценке	Стоимость по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	Не применялся		
Затратный подход	9 802,38	1.0	9 802,38
Доходный подход	Не применялся		
Итоговая стоимость пакета 112 891 акций, округленно до рублей			9 802,38
Итого округленно, руб.			9 802,38
Количество акций			9 802,38
Стоимость 1 акции, руб.			1 106 600 480,58

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что

итоговая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Созидание и развитие» в составе 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112 891 штук) составляет на дату оценки 15 декабря 2023 года без учета налогов

**9 802,38 рубля**

**(Девять тысяч восемьсот два рубля 38 коп.),**

итоговая стоимость 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112 891 штук) составляет на дату оценки 15 декабря 2023 года без учета налогов округленно

**1 106 600 481 рубль**

**(Один миллиард сто шесть миллионов шестьсот тысяч четыреста восемьдесят один рубль).**

## 15. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

### 15.1. 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 АО «Созидание и развитие» (117556, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1, комната № 3в помещение П), ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011г., в количестве 112 891 штук	9 802,38	Не применялся	Не применялся
Итого	9 802,38	Не применялся	Не применялся

### 15.2. Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Созидание и развитие» в составе 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112 891 штук) составляет на дату оценки 15 декабря 2023 года без учета налогов

**9 802,38 рубля**  
(Девять тысяч восемьсот два рубля 38 коп.),

итоговая стоимость 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112 891 штук) составляет на дату оценки 15 декабря 2023 года без учета налогов округленно

**1 106 600 481 рубль**  
(Один миллиард сто шесть миллионов шестьсот тысяч четыреста восемьдесят один рубль).

### 15.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость 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.

## 16. 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», общих стандартов оценки ФСО I — ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, 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: **15 декабря 2023 года.**

**ОЦЕНЩИК:**



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

## 17. 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. Общие стандарты оценки ФСО I — ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, 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 26.12.1995 № 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.

## 18. ПРИЛОЖЕНИЕ. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**А.** Используемая терминология применяется в соответствии с требованиями Федерального закона 29 июля 1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и общих стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.

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

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (п.12 ФСО II).

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

**Отчет об оценке объекта оценки** (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.13 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО II).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8. ФСО I).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п.10. ФСО I).

Подходы к оценке:

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (п.24 ФСО V).

**Затраты замещения** (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п.27 ФСО V).

**Затраты воспроизводства** (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п.27 ФСО V).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (п.4 ФСО V).

**Организацией-аналогом** признается:

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

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки (п.10.1 ФСО-8).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (п.11 ФСО V).

Результат оценки (**итоговая стоимость объекта оценки**) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14. ФСО I).

**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 Бишопа 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);
- 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).

<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

<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</b>	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдае-

---

<b>рынком исходные данные</b>	мых 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 Международном стандарте финансовой отчетности (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.</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 прединвестиционной 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>(a) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.</p> <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).</p>
<b>Транспортные затраты</b>	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему Международному стандарту финансовой отчетности.

## **19. ПРИЛОЖЕНИЕ. 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».

### **19.1. Определение скидки на неконтрольный характер**

В процессе оценки часто требуется определение стоимости не всего предприятия, не всех 100% акций (100% доли в уставном капитале), а лишь конкретного пакета (доли в уставном капитале). 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 (участников) 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 (участниками) 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, 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.

### **Источник 1.**

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2002 года № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливало коэффициенты контроля. В приложении к постановлению установлены коэффициенты контроля для различных пакетов акций.

**Таблица 1. 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

### **Источник 2.**

№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 сделали 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».

Таблица 2. Распределение премий

	Структура капитала (основные варианты)	Распределение премий (условные значения)
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**

Коэффициенты контроля по данным из различных источников

Таблица 2.5.1

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

Удельный вес пакета (доли)	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.

Принимая во внимание структуру собственности ООО «Нординвест», то есть, размеры долей других участников, скидка на недостаточность контроля для доли в уставном капитале 17,3929% — 10%.

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

## 19.2. 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 обществом или обществом с ограниченной ответственностью;

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

есть ли ограничения на операции с акциями или долями.

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

— операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника



рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);

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

Объектом оценки выступает пакет акций акционерного общества. На дату оценки активы представлены, преимущественно, пакетом акций коммерческого банка, который, предположительно, как и основная часть банковской системы РФ, получит поддержку от ЦБ РФ в кризисных условиях. Поэтому нет необходимости в назначении дополнительной скидки на низкую ликвидность.

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

Исходные данные	76
Структура баланса	77
Актив баланса	78
Пассив баланса	80
Агрегированный баланс	81
Анализ финансовых результатов деятельности АО "Созидание и развитие"	81
Показатели рентабельности	83
Анализ финансовой устойчивости	84
Анализ ликвидности	86
Анализ деловой активности	87
Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	88
Анализ вероятности банкротства	89
Z-счет Альтмана	89
Z-счет Таффлера	90
Z-счет Лиса	91
Величина чистых активов	92
Резюме	92

## 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 финансовых результатах (см. табл. №3).

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2017 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2023 года.

## Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)								
Статья баланса	Код строки	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>АКТИВ</b>								
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Нематериальные активы	1110	0,0	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	0,0
Основные средства	1130	0,0	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	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	531 187,0	531 514,0	700 682,0	530 682,0	530 682,0	621 782,0	591 482,0
Отложенные налоговые активы	1160	2 241,0	1 129,0	5,0	7,0	6,0	6,0	2 274,0
Прочие внеоборотные активы	1170	0,0	0,0	4 213,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>533 428,0</b>	<b>532 643,0</b>	<b>704 900,0</b>	<b>530 689,0</b>	<b>530 688,0</b>	<b>621 788,0</b>	<b>593 755,7</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Запасы	1210	0,0	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	0,0
Дебиторская задолженность	1230	23 414,0	140 754,0	2 257,0	745,0	155 517,0	7 533,0	59 600
Финансовые вложения	1240	91 169,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0	207 401,0	188 494,0
Денежные средства	1250	124 493,0	21 437,0	4 267,0	200 831,0	60 250,0	29 415,0	24 649,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>239 076,0</b>	<b>253 292,0</b>	<b>97 624,0</b>	<b>292 676,0</b>	<b>306 867,0</b>	<b>244 349,0</b>	<b>272 743</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>837 555,0</b>	<b>866 137,0</b>	<b>866 498</b>

## Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ								
		31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 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	761 563,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	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	0,0
Добавочный капитал	1350	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал	1360	2 526,0	3 300,0	3 968,0	4 781,0	5 808,0	6 526,0	6 526,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 781,0	20 370,0	35 966,0	55 687,0	69 018,0	95 830,0	97 593,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>771 870,0</b>	<b>785 233,0</b>	<b>801 497,0</b>	<b>822 031,0</b>	<b>836 389,0</b>	<b>863 919,0</b>	<b>865 682,0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
Заемные средства	1410	0,0	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	1 508,0	0,0
Резервы под условные обязательства	1430	0,0	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	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>1 508,0</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	0,0
Кредиторская задолженность	1520	554,0	617,0	1 003,0	1 297,0	1 134,0	679,0	809,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	80,0	85,0	23,0	37,0	32,0	31,0	7,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1 027,0</b>	<b>1 334,0</b>	<b>1 166,0</b>	<b>710,0</b>	<b>816,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>823 365,0</b>	<b>837 555,0</b>	<b>866 137,0</b>	<b>866 498,0</b>

## Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)								
Наименование показателя	Код строки	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>								
Выручка	2110	0,0	0,0	1 387,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	(1 232,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Валовая прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	155,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(733,0)	(837,0)	(800,0)	(794,0)	(769,0)	(784,0)	(662,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-733,0	-837,0	-645,0	-794,0	-769,0	-784,0	-662,0
<b>Прочие доходы и расходы</b>								
Доходы от участия в других организациях	2310	38,0	38,0	79,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	20 312,0	17 410,0	20 443,0	26 537,0	18 794,0	26 844,0	21 105,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	0,0	127,0	455,0	0,0	0,0	42 696,0	1 431,0
Прочие расходы	2350	(249,0)	(76,0)	(133,0)	(76,0)	(77,0)	(35 306,0)	(20 470,0)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>19 368,0</b>	<b>16 662,0</b>	<b>20 199,0</b>	<b>25 667,0</b>	<b>17 948,0</b>	<b>33 450,0</b>	<b>1 404,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(2 785,0)	(2 188,0)	(2 809,0)	(5 135,0)	(3 590,0)	(5 920,0)	359,0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(18,0)	25,0	(4,0)	0,0	(3 589,0)	0,0	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 107,0)	(1 111,0)	(289,0)	0,0	(1,0)	0,0	0,0
Прочее	2460	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>15 476,0</b>	<b>13 363,0</b>	<b>16 264,0</b>	<b>20 534,0</b>	<b>14 358,0</b>	<b>27 530,0</b>	<b>1 763,0</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 организации и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество организации, 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 организации, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы организации, используемые 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 организации.

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 организации, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности организации.

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, организация 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.

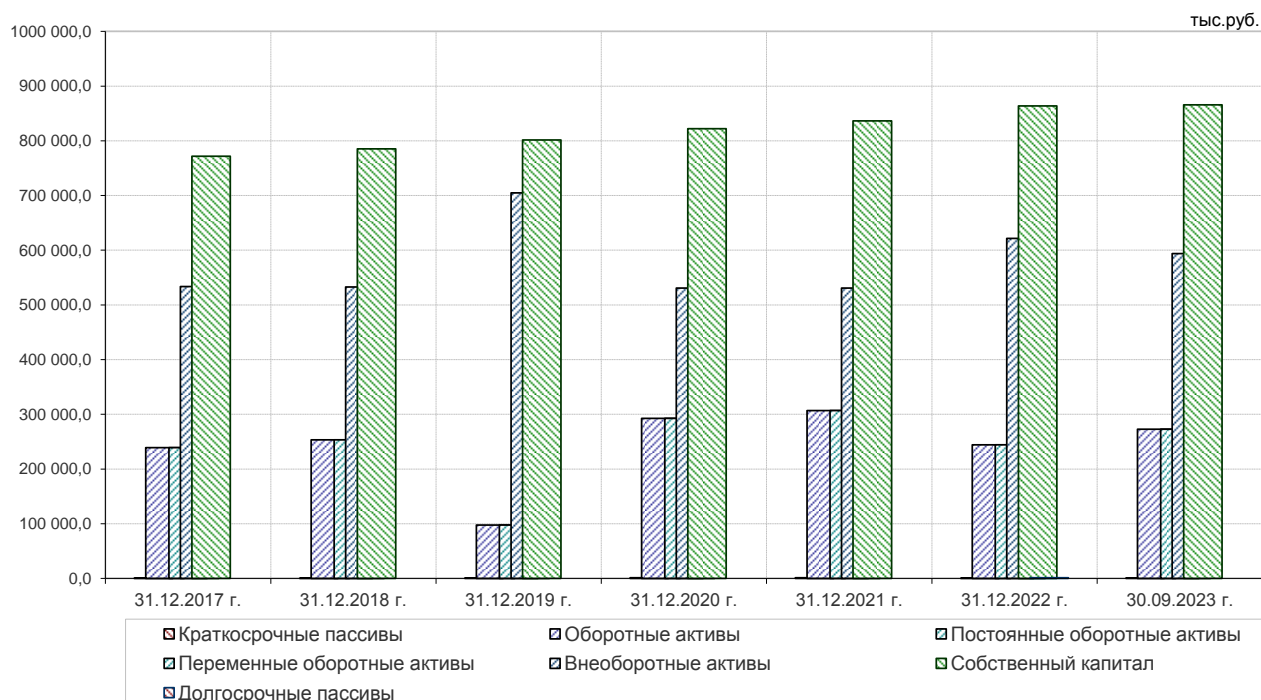
4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Созидание и развитие" на конец анализируемого периода (30.09.2023 г.) составила 271926,5 тыс.руб. что говорит о том, что организация имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение организации можно назвать достаточно стабильным.

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 организации.

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)	Код строки	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>СТАТЬЯ БАЛАНСА</b>								
<b>АКТИВ</b>								
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Нематериальные активы	1110	0,0%	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%	0,0%
Основные средства	1130	0,0%	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%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	1150	68,8%	67,6%	87,3%	64,5%	63,4%	71,8%	68,3%
Отложенные налоговые активы	1160	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Прочие внеоборотные активы	1170	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>69,1%</b>	<b>67,8%</b>	<b>87,8%</b>	<b>64,5%</b>	<b>63,4%</b>	<b>71,8%</b>	<b>68,5%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Запасы	1210	0,0%	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%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	3,0%	17,9%	0,3%	0,1%	18,6%	0,9%	6,9%
Финансовые вложения	1240	11,8%	11,6%	11,4%	11,1%	10,9%	23,9%	21,8%
Денежные средства	1250	16,1%	2,7%	0,5%	24,4%	7,2%	3,4%	2,8%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>30,9%</b>	<b>32,2%</b>	<b>12,2%</b>	<b>35,5%</b>	<b>36,6%</b>	<b>28,2%</b>	<b>31,5%</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>	<b>100,0%</b>

## Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>АКТИВ</b>	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.			
<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	531 187,0	591 482,0	60 295,0	11,4%	-0,5%
Отложенные налоговые активы	2 241,0	2 273,7	32,7	1,5%	-0,0%
Прочие внеоборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>533 428,0</b>	<b>593 755,7</b>	<b>60 327,7</b>	<b>11,3%</b>	<b>-0,5%</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	23 414,0	59 599,5	36 185,5	154,5%	3,8%
Финансовые вложения	91 169,0	188 494,0	97 325,0	106,8%	10,0%
Денежные средства	124 493,0	24 649,0	-99 844,0	-80,2%	-13,3%
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>239 076,0</b>	<b>272 742,5</b>	<b>33 666,5</b>	<b>14,1%</b>	<b>0,5%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>772 504,0</b>	<b>866 498,2</b>	<b>93 994,2</b>	<b>12,2%</b>	<b>0,0%</b>

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов организации в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2017 г. активы и валюта баланса выросли на 12,2%, что в абсолютном выражении составило 93994,2 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 866498,2 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Финансовые вложения'. За прошедший период рост этой статьи составил 97325,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 106,8%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Финансовые вложения' достигло 188494,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2017 г. составляла 533428,0 тыс.руб., возросли на 60327,7 тыс.руб. (темп прироста составил 11,3%) и на 30.09.2023 г. их величина составила 593755,7 тыс.руб. (68,5% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2017 г. 239076,0 тыс.руб. также возросла на 33666,5 тыс.руб. (темп прироста составил 14,1%) и на 30.09.2023 г. их величина составила 272742,5 тыс.руб. (31,5% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.09.2023 г. составила 0,0%.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (68,5%), что говорит о низко-мобильной структуре активов. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса снизился на 0,5%, что в динамике может привести к ускорению оборачиваемости.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 60295,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Долгосрочные финансовые вложения'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 97325,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Финансовые вложения'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 36185,5 тыс.руб.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Созидание и развитие"' следует отметить, что организация на 30.09.2023 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 58790,5 тыс.руб.

Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать положительной.

## Пассив баланса

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

## Структура пассива баланса

Таблица 6

ПАССИВ	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	98,6%	96,9%	94,9%	92,5%	90,9%	87,9%
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	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1,0%	2,6%	4,5%	6,8%	8,2%	11,3%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,8%</b>	<b>99,7%</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%	0,2%
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%	0,2%
<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>0,2%</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%	0,2%	0,1%	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>0,2%</b>	<b>0,1%</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%	-10,7%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	2 526,0	6 526,0	4 000,0	158,4%	0,4%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	7 781,0	97 593,0	89 812,0	1 154,2%	10,3%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>771 870,0</b>	<b>865 682,0</b>	<b>93 812,0</b>	<b>12,2%</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	554,0	809,0	255,0	46,0%	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	80,0	7,0	-73,0	-91,3%	-0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>634,0</b>	<b>816,0</b>	<b>182,0</b>	<b>28,7%</b>	<b>0,0%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>772 504,0</b>	<b>866 498,0</b>	<b>93 994,0</b>	<b>12,2%</b>	<b>-0,0%</b>

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период рост этой статьи составил 89812,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 1154,2%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 97593,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Созидание и развитие" отметим, что его значение за анализируемый период увеличилось. на 30.09.2023 г. величина собственного капитала организации составила 865682,0 тыс.руб. (99,9% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период увеличилась. На 30.09.2023 г. совокупная величина заемных средств организации составила 816,0 тыс.руб. (0,1% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств организации ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов организации и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 93812,0 тыс.руб. и составила 104119,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 4000,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 89812,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе организации.



В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2017 г. составляла 771870,0 тыс.руб., возросла на 93812,0 тыс.руб. (темп прироста составил 12,2%), и на 30.09.2023 г. его величина составила 865682,0 тыс.руб. (99,9% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 89812 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 30.09.2023 г. превышают долгосрочные на 816,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость организации, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2017 г. составляла 0,0 тыс.руб., осталась на прежнем уровне. (0,0% от общей структуры имущества).

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2017 г. составляла 634,0 тыс.руб. напротив возросла на 182,0 тыс.руб. (темп прироста составил 28,7%), и на 30.09.2023 г. ее величина составила 816,0 тыс.руб. (0,1% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.09.2023 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 809 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 99,1%).

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

## 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

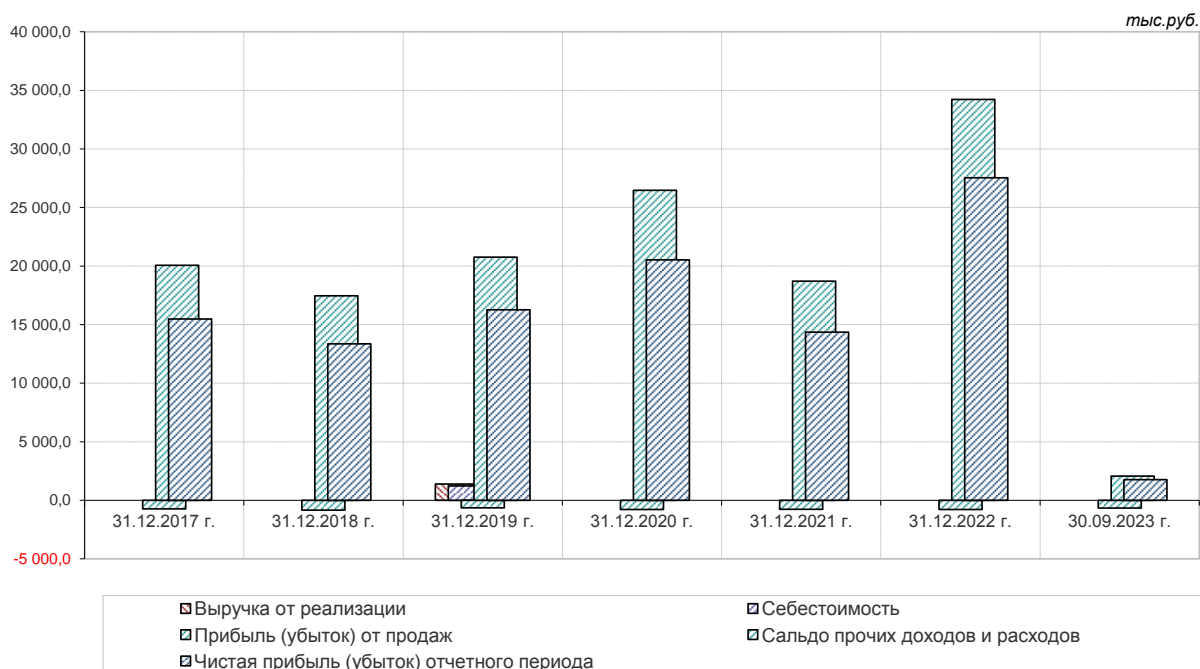
Агрегированный баланс - Изменения				Изменения
АКТИВ	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.	в абс. выражении	темп прироста
<b>Внеоборотные активы</b>	533 428,0	593 755,7	60 327,7	11,3%
<b>Оборотные активы</b>	239 076,0	272 742,5	33 666,5	14,1%
Запасы и затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность	23 414,0	59 599,5	36 185,5	154,5%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	215 662,0	213 143,0	-2 519,0	-1,2%
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Баланс</b>	<b>772 504,0</b>	<b>866 498,2</b>	<b>93 994,2</b>	<b>12,2%</b>
ПАССИВ				
<b>Собственный капитал</b>	<b>771 870,0</b>	<b>865 682,0</b>	<b>93 812,0</b>	<b>12,2%</b>
<b>Долгосрочные пассивы</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Краткосрочные пассивы</b>	<b>634,0</b>	<b>816,0</b>	<b>182,0</b>	<b>28,7%</b>
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность	554,0	809,0	255,0	46,0%
Прочие краткосрочные пассивы	80,0	7,0	-73,0	-91,3%
<b>Баланс</b>	<b>772 504,0</b>	<b>866 498,0</b>	<b>93 994,0</b>	<b>12,2%</b>

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

Изменение отчета о финансовых результатах 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 финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 9

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)	Изменения				
	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
Наименование показателя					
<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	(733,0)	(662,0)	-71,0	-9,7%	0,0%
Прибыль (убыток) от продаж	-733,0	-662,0	71,0	9,7%	0,0%
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
Проценты к получению	20 312,0	21 105,0	-793,0	-3,9%	0,0%
Проценты к уплате	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	38,0	0,0	-38,0	-100,0%	0,0%
Прочие доходы	0,0	1 431,0	1 431,0	0,0%	0,0%
Прочие расходы	(249,0)	(20 470,0)	20 221,0	8 120,9%	0,0%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>19 368,0</b>	<b>1 404,0</b>	<b>-17 964,0</b>	<b>-92,8%</b>	<b>0,0%</b>
Изменение отложенных налоговых активов	(1 107,0)	0,0	1 107,0	100,0%	0,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(18,0)	0,0	-18,0	-100,0%	0,0%
Текущий налог на прибыль	(2 785,0)	359,0	-3 144,0	-112,9%	0,0%
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>15 476,0</b>	<b>1 763,0</b>	<b>-13 713,0</b>	<b>-88,6%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Справочно</b>					
Совокупный финансовый результат периода	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

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

Таблица 10

Оценка показателей ФХД - Изменения	Изменения			
	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
1. Объем продаж	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Прибыль от продаж	-733,0	-662,0	71,0	9,7%
3. Амортизация				
4. EBITDA				
5. Чистая прибыль	15 476,0	1 763,0	-13 713,0	-88,6%
6. Рентабельность продаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7. Чистые активы	771 870,0	865 682,2	93 812,2	12,2%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	-0,09%	-0,08%	0,0%	19,5%
10. Собственный капитал	771 870,0	865 682,0	93 812,0	12,2%
11. Рентабельность собственного капитала, %	1,94%	0,27%	-1,7%	-86,0%
12. Кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Финансовый рычаг	0,0	0,0	0,0	14,8%
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 31.12.2017 г. составляла 0,0 тыс.руб.

В отличие от валовой прибыли, которая за анализируемый период не изменилась, прибыль от продаж возросла на 71,0 тыс.руб., и на 30.09.2023 г. ее величина составила -662,0 тыс.руб.

Положительным моментом является плюсовое сальдо по прочим доходам и расходам - на 31.12.2017 г. сальдо по прочим доходам и расходам установилось на уровне 20101,0 тыс.руб., к тому же наблюдается положительная тенденция – за период с конца 31.12.2017 г. по конец 30.09.2023 г. сальдо по ним увеличилось на 20821,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -13713,0 тыс.руб., и наконец 30.09.2023 г. она установилась на уровне 1763,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 88,6%).

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 организация способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 0,27%.

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

## 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 31.12.2017 г. - 30.09.2023 г. представлены в таблице №12

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения	
	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.
Общая рентабельность, %	0,0%	0,0%
Рентабельность продаж, %	0,0%	0,0%
Рентабельность собственного капитала, %	1,9%	0,3%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,0%	0,3%
Рентабельность оборотных активов, %	6,5%	0,9%
Общая рентабельность производственных фондов, %		0,0%
Рентабельность всех активов, %	2,0%	0,3%
Рентабельность финансовых вложений, %	3,3%	3,6%
Рентабельность основной деятельности	0,0%	0,0%
Рентабельность производства, %	0,0%	0,0%

### Значения показателей рентабельности АО "Созидание и развитие" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а

Таблица 12а

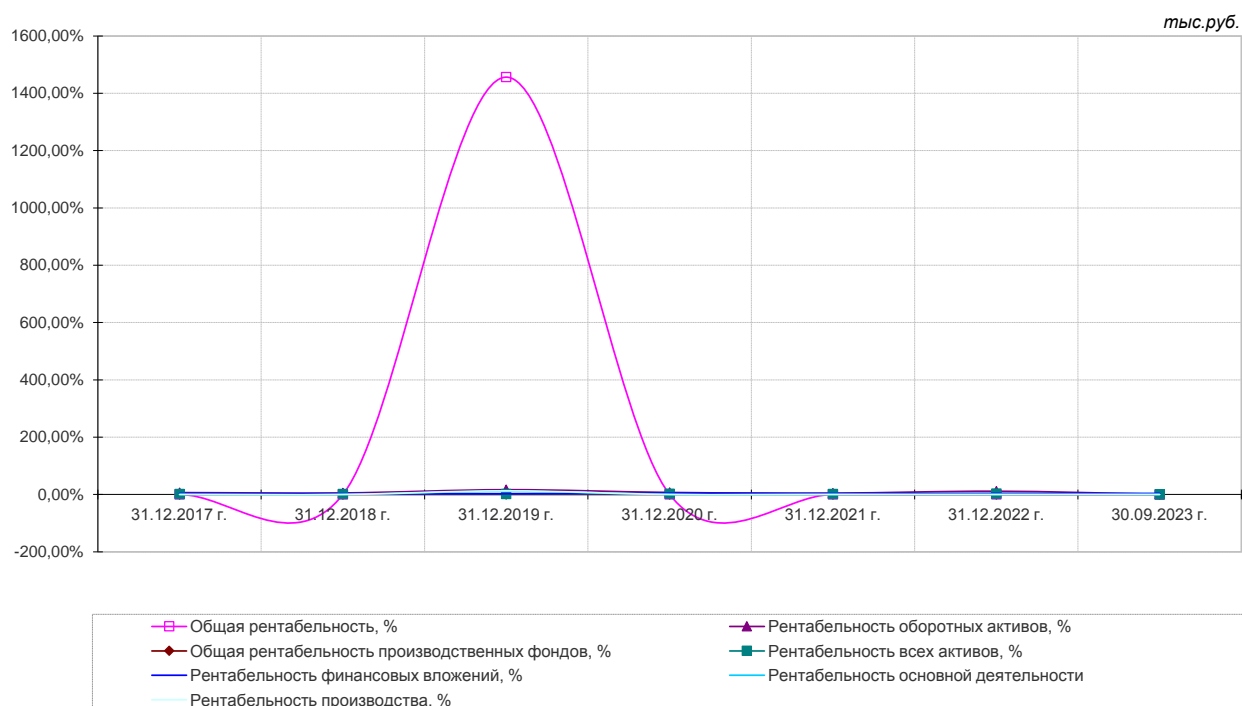
Показатели рентабельности	Изменения						
	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Наименование показателя							
Общая рентабельность, %	0,00%	0,00%	1456,31%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность продаж, %	0,00%	0,00%	-46,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность собственного капитала, %	1,94%	1,72%	2,05%	2,53%	1,73%	3,24%	0,27%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,03%	1,75%	2,14%	2,70%	1,89%	3,61%	0,31%
Рентабельность оборотных активов, %	6,47%	5,28%	16,66%	7,02%	4,68%	11,27%	0,86%
Общая рентабельность производственных фондов, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность всех активов, %	2,00%	1,70%	2,03%	2,49%	1,71%	3,18%	0,27%
Рентабельность финансовых вложений, %	3,27%	2,80%	2,59%	4,27%	3,02%	3,24%	3,61%
Рентабельность основной деятельности	0,00%	0,00%	11,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность производства, %	0,00%	0,00%	12,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало, и на конец анализируемого периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у АО "Созидание и развитие" на уровне 0,0% (изменение в абсолютном выражении за период - (0,0%)).

Снижение рентабельности собственного капитала с 1,94% до 0,27% за анализируемый период было вызвано и снижением чистой прибыли организации за анализируемый период на -13713,0 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	Изменения				
	показатели	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств		771870,0	865682,0	93 812,0	12,2%
2. Внеоборотные активы		533428,0	593755,7	60 327,7	11,3%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат		238442,0	271926,3	33 484,3	14,0%
4. Долгосрочные кредиты и займы		0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств		238442,0	271926,3	33 484,3	14,0%
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		238442,0	271926,3	33 484,3	14,0%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса		0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств		238442,0	271926,3	33 484,3	14,0%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников		238442,0	271926,3	33 484,3	14,0%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат		238442,0	271926,3	33 484,3	14,0%
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	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
1. Источники собственных средств	771870,0	785233,0	801498,0	822031,0	836389,0	863919,0	865682,0
2. Внеоборотные активы	533428,0	532643,0	704900,0	530689,0	530688,0	621788,0	593756,7
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	305701,0	242131,0	271926,3
4. Долгосрочные кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1508,0	0,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	305701,0	243639,0	271926,3
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	305701,0	243639,0	271926,3
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	305701,0	242131,0	271926,3
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	305701,0	243639,0	271926,3
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	238442,0	252590,0	96598,0	291342,0	305701,0	243639,0	271926,3
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	1	1	1	1	1
12.2.	1	1	1	1	1	1	1
12.3.	1	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	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		Изменения			
Наименование финансового коэффициента		31.12.2017 г.	30.09.2023 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	14,8%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств		0,45	0,46	0,01	2,5%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств		1217,46	1060,88	-156,58	-12,9%
Коэффициент маневренности		0,31	0,31	0,01	1,7%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами		0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент имущества производственного назначения		0,69	0,69	-0,01	-0,8%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств		0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент краткосрочной задолженности		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Коэффициент автономии	1,00	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	0,00
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,45	0,48	0,14	0,55	0,58	0,39	0,46
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	1217,46	1118,57	781,19	616,22	717,31	389,50	1060,88
Коэффициент маневренности	0,31	0,32	0,12	0,35	0,37	0,28	0,31
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент имущества производственного назначения	0,69	0,68	0,88	0,64	0,63	0,72	0,69
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	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%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	32,01%	100,00%

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

Как видно из таблицы №13, и на 31.12.2017 г., и на 30.09.2023 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 (31.12.2017 г.) ситуация на АО "Созидание и развитие" незначительно ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на 0,00 и на 30.09.2023 г. составил 1,00. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью организации.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период увеличился на 0,00 и на 30.09.2023 г. составил 0,00. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость организации от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого организации, в первую

очередь, скоростью оборота оборотных средств. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на организацию 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 0,01 и на 30.09.2023 г. составил 0,46. 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 0,01 и на 30.09.2023 г. составил 0,31. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период остался на прежнем уровне и на 30.09.2023 г. составил 0,00. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Организация испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

## Анализ ликвидности

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

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

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

Анализ ликвидности организации – анализ возможности для организации 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
	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	340,16	261,20	-78,96	-23,2%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	377,09	334,24	-42,85	-11,4%
Коэффициент текущей ликвидности	377,09	334,24	-42,85	-11,4%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	1,00	1,00	-0,00	0,0%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	161,77	-	-

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

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям							
Наименование коэффициента	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	340,16	160,31	92,95	218,84	129,80	333,54	261,20
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	377,09	360,81	95,15	219,40	263,18	344,15	334,24
Коэффициент текущей ликвидности	377,09	360,81	95,15	219,40	263,18	344,15	334,24
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	202,27	178,37	14,37	125,23	137,06	182,20	165,47

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2017 г. - 30.09.2023 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что организация в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2017 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 340,16. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 261,20. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости организации, однако может говорить об избытке собственных средств организации 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 31.12.2017 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 377,09. на 30.09.2023 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как положительную тенденцию, так как величина показателя в начале анализируемого периода превышала нормативную, и составило 334,24.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2017 г. - 30.09.2023 г. г.г.) находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что организация в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2017 г. значение показателя текущей ликвидности составило 377,09. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 334,24.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев организация утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 161,77, что говорит о том, что организация 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 организации 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 весь рассматриваемый период  
представлен в таблице №16а**

Таблица 16а

Показатели деловой активности (в днях)	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Наименование показателя							
Отдача активов, дней	0,00	0,00	206144,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	0,00	0,00	#ДЕЛ/0!	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, дней	0,00	0,00	45640,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	0,00	0,00	45640,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	18559,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00	210,24	0,00	0,00	0,00	0,00
Отдача собственного капитала, дней	0,00	0,00	205920,39	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Расчет чистого цикла</b>							
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	585,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Затратный цикл, дней</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>585,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00	260,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	5,97	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Производственный цикл, дней</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>266,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Чистый цикл, дней</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>319,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Так как выручка равна 0, анализ 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			
	31.12.2017 г.	30.09.2023 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	622356,0	779976,0	157 620,0	25,3%
6. Прочие внеоборотные активы	2241,0	2273,7	32,7	1,5%
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	23414,0	59599,5	36 185,5	154,5%
10. Денежные средства	124493,0	24649,0	-99 844,0	-80,2%
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>772504,0</b>	<b>866498,2</b>	<b>93 994,2</b>	<b>12,2%</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	554,0	809,0	255,0	46,0%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	80,0	7,0	-73,0	-91,3%
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>634,0</b>	<b>816,0</b>	<b>182,0</b>	<b>28,7%</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>771870,0</b>	<b>865682,2</b>	<b>93 812,2</b>	<b>12,2%</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							
	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>							
1. Нематериальные активы	0,0	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	0,0
3. Результаты исследований и разработок	0,0	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	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	622356,0	622614,0	791782,0	621782,0	621782,0	829183,0	779976,0
6. Прочие внеоборотные активы	2241,0	1129,0	4218,0	7,0	6,0	6,0	2273,7
7. Запасы.	0,0	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	0,0
9. Дебиторская задолженность	23414,0	140754,0	2257,0	745,0	155617,0	7533,0	59599,5
10. Денежные средства	124493,0	21437,0	4267,0	200831,0	60250,0	29415,0	24649,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>772504,0</b>	<b>785935,0</b>	<b>802524,0</b>	<b>823365,0</b>	<b>837555,0</b>	<b>866137,0</b>	<b>866498,2</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	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1508,0	0,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	554,0	617,0	1003,0	1297,0	1134,0	679,0	809,0
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18. Прочие краткосрочные пассивы	80,0	85,0	23,0	37,0	32,0	31,0	7,0
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1027,0</b>	<b>1334,0</b>	<b>1166,0</b>	<b>2218,0</b>	<b>816,0</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>771870,0</b>	<b>785233,0</b>	<b>801497,0</b>	<b>822031,0</b>	<b>836389,0</b>	<b>863919,0</b>	<b>865682,2</b>

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2017 г. 771870,0 тыс.руб. возросла на 93812,2 тыс.руб. (темп прироста составил 12,2%), и на 30.09.2023 г. их величина составила 865682,2 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-оборачиваемость активов

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

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

Таблица 20

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения	Изменения	
	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.
Наименование показателя	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.
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)	Изменения						
	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Наименование показателя	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Значение коэффициента	Не хватает данных	Не хватает данных	0,78	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных
Вероятность банкротства	Не хватает данных	Не хватает данных	вероятность банкротства велика	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных

Для расчета показателя Альтмана не хватает данных.

## 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	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	49,02	43,45	-5,57	-11,36%
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	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Значение коэффициента	49,02	46,91	12,37	28,52	34,21	14,32	43,45
Вероятность банкротства	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала

На конец анализируемого периода (30.09.2023 г.) значение показателя Таффлера составило 43,45 что говорит о том, что в организации 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	31.12.2017 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	1,238	1,081	-0,16	-12,70%
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							
Наименование показателя	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Значение коэффициента	1,238	1,140	0,790	0,640	0,741	0,409	1,081
Вероятность банкротства	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво

На конец анализируемого периода (30.09.2023 г.) значение показателя Лиса составило 1,08 что говорит о том, что положение организации устойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация в организации 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.

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2017 г. 771870,0 тыс.руб. возросла на 93812,2 тыс.руб. (темп прироста составил 12,2%), и на 30.09.2023 г. их величина составила 865682,2 тыс.руб.

## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2017 г. по 30.09.2023 г.) ключевыми стали следующие моменты:

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

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

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

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

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

6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев организация утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 161,77, что говорит о том, что организация не утратит свою платежеспособность.

7. И на 31.12.2017 г., и на 30.09.2023 г. состояние АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2017 г. 771870,0 тыс.руб. возросла на 93812,2 тыс.руб. (темп прироста составил 12,2%), и на 30.09.2023 г. их величина составила 865682,2 тыс.руб.

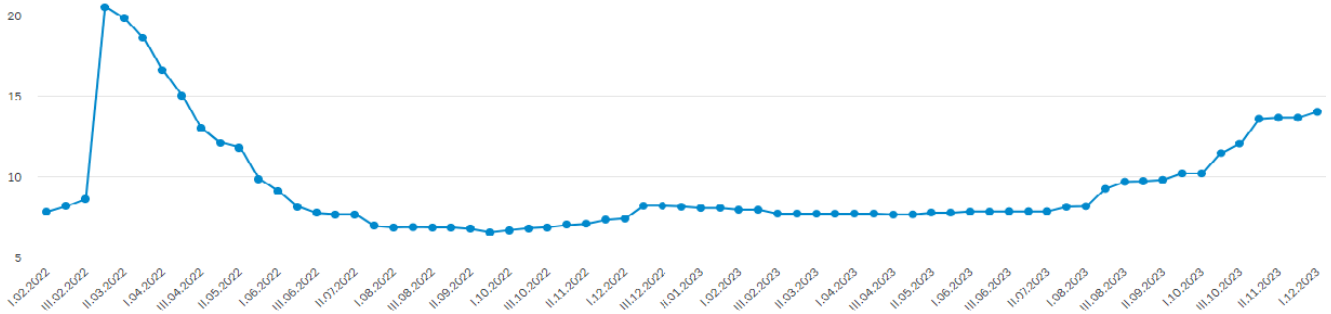
9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация в организации осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

**П Р И Л О Ж Е Н И Е**  
**Расчет ставок дисконтирования**

## Расчет ставок дисконтирования для статей активной части баланса

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

Нижеследующая информация получена с сайта [cbr.ru](http://cbr.ru) и приведена справочно, для иллюстрации изменения процентной ставки за период январь 2022 г. – декабрь 2023 г.



**Рис. Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц**

Источник информации: <https://www.cbr.ru/statistics/avgprocstav/>

	Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (в целом по Российской Федерации)																		%
	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, 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	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	
Январь 2023	3,47	3,67	4,19	4,57	5,50	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	3,59	4,03	4,38	5,01	5,08	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	4,46	4,16	3,31	4,85	5,48	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,61
Апрель 2023	3,77	4,20	4,40	4,10	5,75	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	3,39	3,30	3,21	4,64	5,56	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	3,05	3,82	4,24	4,58	5,00	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	3,38	3,32	3,28	4,70	5,71	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	3,75	4,55	5,72	8,90	9,03	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	4,06	5,52	6,85	9,92	9,90	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57
Октябрь 2023	3,84	6,31	8,55	9,19	10,46	10,19	9,96	10,06	10,18	9,61	10,14	11,95	13,13	13,35	14,48	12,01	13,61	12,66	13,60

Информация для расчетов:

### 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* (в целом по Российской Федерации)											I в в
	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	
Январь 2023	3,47	3,67	4,19	4,57	5,50	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	
Февраль 2023	3,59	4,03	4,38	5,01	5,08	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	
Март 2023	4,46	4,16	3,31	4,85	5,48	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	
Апрель 2023	3,77	4,20	4,40	4,10	5,75	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	
Май 2023	3,39	3,30	3,21	4,64	5,56	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	
Июнь 2023	3,05	3,82	4,24	4,58	5,00	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	
Июль 2023	3,38	3,32	3,28	4,70	5,71	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	
Август 2023	3,75	4,55	5,72	8,90	9,03	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	
Сентябрь 2023	4,06	5,52	6,85	9,92	9,90	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	
Октябрь 2023	3,84	6,31	8,55	9,19	10,46	10,19	9,96	10,06	10,18	9,61	10,14	

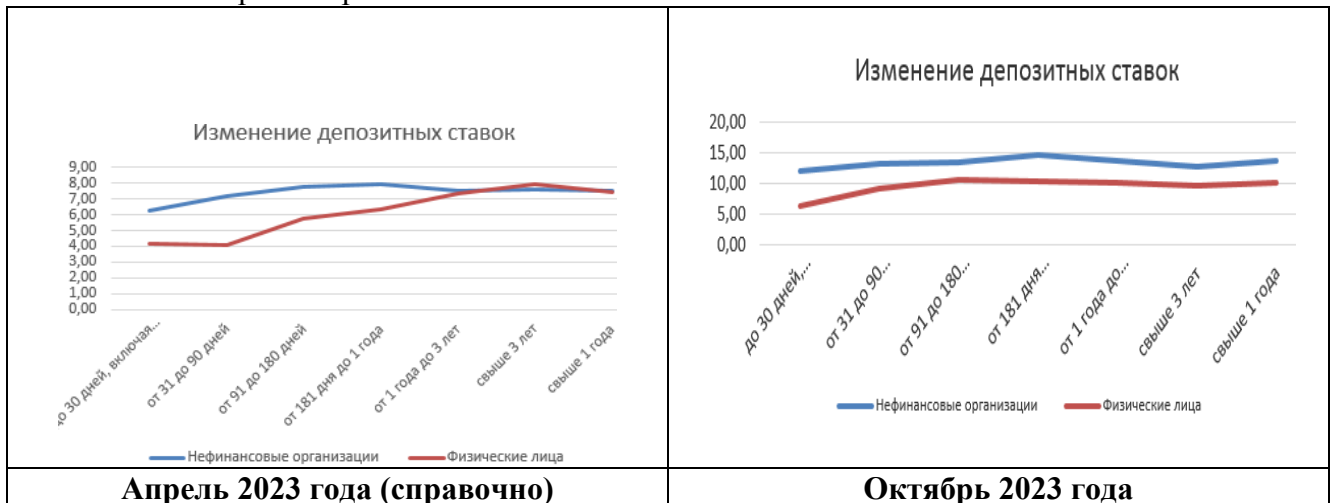
## там) физических лиц и нефинансовых организации в рублях

% г

	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
Февраль 2023	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57
Октябрь 2023	11,95	13,13	13,35	14,48	12,01	13,61	12,66	13,60

[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

На схеме изображено изменение ставок для физлиц и нефинансовых организаций в зависимости от сроков привлечения.



Информация с сайта cbr.ru за сентябрь 2023 г., имеющаяся на сайте cbr.ru в декабре 2023 года, сведена в нижеследующую таблицу.

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

Срок привлечения	до 30 дней, включая «до востребования»	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Нефинансовые организации	11,95	13,13	13,35	14,48	13,61	12,66	13,60
Физические лица	6,31	9,19	10,46	10,19	10,18	9,61	10,14
Коэффициент	1,894	1,429	1,276	1,421	1,337	1,317	1,341

\*информация на октябрь 2023 г., представленная в декабре 2023 г. на сайте cbr.ru

Актуальная информация о ставках депозитов для физических лиц:

Таблица 1. Расчет ставок дисконтирования для активных статей баланса

Банк	до 1-го года	От 1-го года до 3-х лет	Более 3-х лет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России»	10%	9,60%	8,25%
«Газпромбанк» (Акционерное общество)	10,08%	9,00%	9,00%
Банк ВТБ (ПАО)	13,82%	12,00%	11,45%
Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк»	14%	13,00%	7,70%
Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»	13,50%	13,50%	10,10%
Среднее значение	12,28%	11,42%	9,3%

Таблица 2. Расчет ставок дисконтирования для активных статей баланса

Месяц, год	Срок привлечения	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
декабрь 2023	Ставки депозитов для физлиц (таблица 1)	12,280	11,420	9,300
	Коэффициент для перехода от ставок для физических лиц к ставкам для юридических лиц	1,421	1,337	1,317
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	17,450	15,270	12,250
	Ставки дисконтирования для активных статей баланса, принятые к расчету (округленно)	17,500	15,300	12,300

### Расчет ставок дисконтирования для обязательств

В сентябре 2023 года\* (по информации на сайте cbr.ru, актуальной на дату составления отчета в декабре 2023 года) процентные ставки на рынке кредитования оставались вблизи февральских значений. В то же время на всех сегментах депозитного рынка возобновился рост ставок.

### Динамика процентных ставок по долгосрочным операциям в рублях, % годовых



Ставки по *корпоративным кредитам* в России стремительно растут на траектории роста стоимости межбанковского и рыночного заимствования.



В нижеследующей таблице представлена информация о ставках кредитов и депозитов для кризисного периода мая-октября 2014 года.

**Таблица 3. Информация о ставках кредитов и депозитов нефинансовых организаций по состоянию на май-октябрь 2014 г. (справочно)**

Наименование показателей	мар. 14	апр.14	май. 14	июн. 14	июл. 14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14
Кредиты нефинансовым организациям на срок свыше 1 года	11,09	12,16	12,02	12,06	12,29	12,60	12,53	12,87	13,16
Депозиты нефинансовых организаций на срок свыше 1 года	7,73	8,65	8,66	8,66	8,78	9,31	9,44	8,51	9,83
Разница (спред) между кредитной и депозитной ставками	3,36	3,51	3,36	3,40	3,51	3,29	3,09	4,36*	3,33
Среднее значение	3,47								

Актуальная информация о процентных ставкам по кредитам в рублях:

**Таблица 4. Информация о ставках кредитов и депозитов нефинансовых организаций по состоянию на 2023 г.**

Месяц	Расчет спреда между процентными ставками по кредитам и депозитам								
	кредиты от 1 года до 3 лет	депозиты от 1 года до 3 лет	спред >1 <3	кредиты свыше 3 лет	депозиты свыше 3 лет	спред >3	кредиты свыше 1 года	депозиты свыше 1 года	спред >1
Апрель 2023	9,38	7,50	1,88	8,88	7,57	1,31	9,11	7,50	1,61
Май 2023	9,75	7,26	2,49	8,60	5,62	2,98	9,09	7,26	1,83
Июнь 2023	9,70	7,54	2,16	9,30	6,91	2,39	9,47	7,54	1,93
Июль 2023	9,94	6,82	3,12	8,98	7,89	1,09	9,37	6,90	2,47
Август 2023	11,34	8,74	2,60	11,15	9,59	1,56	11,24	8,79	2,45
Сентябрь 2023	12,03	12,57	-0,54	11,99	12,46	-0,47	12,01	12,57	-0,56
Среднее значение за апрель-август 2023 г.			2,45			1,87			2,06

Принимая во внимание особенности текущей макроэкономической ситуации, в качестве спреда приняты округленные средние значения 2,5% и 2%.

**Таблица 5. Информация о ставках дисконтирования для обязательств**

Наименование показателей	Процентные ставки, от 1 года до 3-х лет	Процентные ставки, более 3-х лет
Ставка дисконтирования для активов, %	15,30	12,30
Спред ставок по кредитам к ставкам по депозитам, %	2,50	2,00
Ставка дисконтирования для обязательств	17,80	14,30

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е**

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ**

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

Приложение Определение стоимости финансовых вложений

## 1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Определение рыночной стоимости финансовых вложений в составе активов организации при использовании метода суммирования (метода чистых активов) в рамках затратного подхода к оценке бизнеса.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объект оценки – финансовое вложение -- 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>Размер оцениваемой доли</i>	100% уставного капитала
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» ООО «Нординвест»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1B
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН: 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 г.
<i>Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений</i>	Право собственности

## 3. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Нординвест» на дату оценки составляет округленно

**4 985 600 000 рублей**

**(Четыре миллиарда девятьсот восемьдесят пять миллионов шестьсот тысяч рублей).**

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

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

##### **Информация о федеральных стандартах оценки:**

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

В соответствии с п.12 ФСО II, в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) Рыночная стоимость;
- 2) Равновесная стоимость;
- 3) Инвестиционная стоимость;
- 4) Иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В данном Приложении определяется рыночная стоимость.

##### **Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости:**

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

**Информация об использовании методические рекомендации по оценке**, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

На сайте Министерства экономического развития Российской Федерации вышеуказанные методические материалы отсутствуют.

Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/?q=%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0&doc\\_type=11&search=1&s=date](https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/?q=%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0&doc_type=11&search=1&s=date)

**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 «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

## **5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки**

В данном разделе, составленном в соответствии с пунктом 7.11 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, излагаются принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

В соответствии с п.10 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

В соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», могут устанавливаться допущения в отношении

-- объекта оценки

-- и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Допущения, указанные в пункте 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствует основание считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

В данном Отчете специальные допущения отсутствуют. Допущения, принятые в Отчете, не противоречат фактам на дату оценки.

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего приложения:

- 1) Отчет, содержащий данное приложение, достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- 5) Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет, содержащий данное приложение, иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- 6) От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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.
- 10) Результаты расчетов, сделанные в данном приложении, могут использоваться только для корректировки стоимости финансовых вложений в составе активов организации при использовании метода суммирования (метода чистых активов) в рамках затратного подхода к оценке бизнеса.

### **Ограничения оценки**

В соответствии с пунктом 7 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования. Ниже по тексту приводятся ограничения, а также связанные с ними допущения:

Оценщик получил бухгалтерскую информацию на 30 сентября 2023 года и 30 ноября 2023 года. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик принимает, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии организации в период с

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

30.11.2023 по 15.12.2023 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 30.11.2023 г.

## 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Объект оценки

<i>1. Объект оценки</i>	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест»
<i>Размер оцениваемой доли</i>	100% уставного капитала
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» ООО «Нординвест»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1B
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН: 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 г.
<i>Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений</i>	Право собственности

**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 (залог, 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» АО «Созидание и развитие»	Информация заказчика, <a href="http://www.list-org.com/company/6764232">http://www.list-org.com/company/6764232</a>
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

### 6.2. Реквизиты юридических лиц и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Наименование		ИНН	Доля	Сумма
<a href="#">АО "СИСТЕМНОЕ РАЗВИТИЕ"</a> (ОКПО:30132169).	123022, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1	7703749131	20.9643%	639.411 млн.руб.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

<a href="#">АО «НЕЗАВИСИМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»</a> (ОКПО:30132147).	123022, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1	7703749124	20.9643%	639.411 млн.руб.
<a href="#">АО "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АЛЬЯНС"</a> (ОКПО:30132130).	123022, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1	7703749117	20.9643%	639.411 млн.руб.
<a href="#">АО «ПАРТНЕРСКИЕ ИНВЕСТИЦИИ»</a> (ОКПО:69003213).	117556, МОСКВА ГОРОД, ШОССЕ ВАРШАВСКОЕ, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЧАСТЬ КОМ. № 3 ПОМЕЩЕНИЕ № II	7714824905	19.7142%	601.283 млн.руб.
<a href="#">АО «СОЗИДАНИЕ И РАЗВИТИЕ»</a> (ОКПО:69003220).	117556, МОСКВА ГОРОД, ШОССЕ ВАРШАВСКОЕ, ДОМ 95, КОРПУС 1, КОМНАТА № 3В ПОМЕЩЕНИЕ II	7714824912	17.3929%	530.485 млн.руб.

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

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 ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), 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».

### 6.4. 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.*

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

- «Бухгалтерский баланс» ООО «Нординвест» на 30 сентября 2023 года;
- «Отчет о финансовых результатах» ООО «Нординвест» январь-сентябрь 2023 года;
- Оборотно-сальдовая ведомость за январь-ноябрь 2023 г.



## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

**6.6. 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 дату оценки — 2 человека <a href="https://www.list-org.com/company/676423">https://www.list-org.com/company/676423</a>
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. На дату оценки информация подтверждена Заказчиком.
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»

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

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.

**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

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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. Дата согласования последней редакции Устава 13.03.2020
Уставный капитал	661 215 300,00 руб., дата изменения величины уставного капитала: 27.03.2007
Лицензия (дата выдачи/последней замены)	Универсальная лицензия 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 (26.03.2020)
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
Дополнительные офисы	28

### 6.6.2.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:

- долевое участие
- выдачу займов
- размещение депозитов.

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

Таблица 3

Показатели	31 декабря 2015	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2019	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2022	31 марта 2023	30 сентября 2023
Активы, тыс.руб.	3 122 003	3 148 197	3 176 972	3 206 410	3 238 557	3 272 625	3 303 291	3 345 396	3 364 834	3 388 280
Собственный капитал, тыс.руб.	3 120 217	3 146 422	3 175 109	3 204 483	3 236 336	3 270 460	3 300 982	3 342 603	3 361 988	3 385 185
Выручка, тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 012
Чистая прибыль, тыс.руб.	27 388	26 225	28 666	29 374	31 852	34 124	30 522	41 621	19 385	42 582

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

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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. Чистая прибыль за 1-3 кварталы 2023 года (42 582 тыс.руб.) превышает чистую прибыль за соответствующий период 2022 года (31 692 тыс.руб.).

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

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

В соответствии с п.11 ФСО V Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта 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 2012-2022 гг., в январе-сентябре 2023 г. По информации Бухгалтерских балансов выручка преимущественно отсутствует, наличие выручки 3 012 тыс.руб. по итогам 1-3 кварталов 2023 года – исключение. Бизнес-план, который может быть основой составления прогноза, на дату оценки отсутствует. Поэтому доходный подход не применялся.

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

В соответствии с ст. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными или идентичными объектами (аналогами).

В соответствии с ст. 5 п.1) ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.

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.

### **7.3. Применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснование отказ от применения затратного подхода к оценке**

В соответствии с ст. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.

В соответствии с ст. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяется метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Метод суммирования** основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента (ст. 30 ФСО V).

В соответствии с п 11 ФСО №8 «Оценка бизнеса», 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.

Суть затратного 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.

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

**Метод накопления активов (чистых 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 рамках метода суммирования при условии, что предприятие останется действующим, применяется метод накопления активов. В этом случае компания рассматривается просто как набор недвижимости, оборудования, товарно-материальных запасов, счетов дебиторов и других активов. Преимуществом метода 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 Минфина РФ от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

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.

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.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.

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 «Нордвест»**

Актив	Код	Информация Бухгалтерского баланса, 31.12.2021, тыс.руб.	Информация Бухгалтерского баланса, 31.12.2022, тыс.руб.	Информация Бухгалтерского баланса, 30.09.2023, тыс.руб.	Информация ОСВ за январь-ноябрь 2023 г., тыс.руб.
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0
Финансовые вложения	1170	3 026 765	3 262 666	3 262 666	3 262 665
Отложенные налоговые активы	1180	13	59	68	73
Прочие оборотные активы	1190	0	20 823	37 592	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 026 778</b>	<b>3 283 548</b>	<b>3 300 326</b>	<b>3 262 738</b>
Запасы	1210	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	22 557	337	81 026	121 432
Финансовые вложения	1240	59 900	0	0	0
Денежные средства	1250	163 390	61 511	6 928	10 038
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>245 847</b>	<b>61 848</b>	<b>87 954</b>	<b>131 470</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 272 625</b>	<b>3 345 396</b>	<b>3 388 280</b>	<b>3 394 208</b>
<b>Пассив</b>					
Уставный капитал	1310	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	220 460	292 603	335 185	342 069
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>3 270 460</b>	<b>3 342 603</b>	<b>3 385 185</b>	<b>3 392 069</b>
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Заемные средства	1510	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	2 099	2 496	2 755	1 773
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Актив	Код	Информация Бухгалтерского баланса, 31.12.2021, тыс.руб.	Информация Бухгалтерского баланса, 31.12.2022, тыс.руб.	Информация Бухгалтерского баланса, 30.09.2023, тыс.руб.	Информация ОСВ за январь-ноябрь 2023 г., тыс.руб.
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0	0
Прочие обязательства	1550	66	297	339	366
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 165</b>	<b>2 793</b>	<b>3 094</b>	<b>2 139</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 272 625</b>	<b>3 345 396</b>	<b>3 388 280</b>	<b>3 394 208</b>

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

## 7.3.1. Расчет стоимости долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений

Состав долгосрочных финансовых вложений:

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

Информация о займе:

Таблица 5. Информация о займах

Договор		Дата предоставления займа	Заемщик	Сумма на 31.05.2022 г. (руб.)	Процентная ставка	Дата возврата
№	Дата					
Договор займа №10-н-2022	26.01.2022	26.01.2022	АО «Партнерские инвестиции»	236 000 000	9,5%	31.12.2027

Ставка дисконтирования, в соответствии с расчетами соответствующего Приложения к Отчету, для периода дисконтирования более 3-х лет – 12,3%.

Расчет текущей стоимости займа

Таблица 6. Расчет стоимости займа

Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления процентов	Дата окончания накопления процентов	Дней накопления процентов	Сумма процентов с 01.12.2023 руб.	Проценты, * накопленные до 30.11.2023, руб.	Сумма займа и накопленных процентов на дату окончания прогнозного периода, руб.
236 000 000	9,50	01.12.2023	25.01.2027	1152	70 761 205	41 338 794,51	348 100 000

Сумма займа и накопленных процентов на дату окончания прогнозного периода, руб.	Дата оценки	Дата окончания прогнозного периода	Продолжительность прогнозного периода, месяцев	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость, руб.
348 100 000	15.12.2023	25.01.2027	37,9	12,30%	0,6794	236 499 140

**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».



Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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 7. 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	4 293 200 000	0,7	3 005 240 000
Доходный подход	4 752 000 000	0,3	1 425 600 000
Итого			4 430 840 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно			4 431 000 000

***Расчет текущей стоимости субординированного депозита.***

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

**Таблица 8. Информация о депозите по данным Публикуемой отчетности (за 2022 год) (Отчет об уровне достаточности капитала для покрытия рисков, Раздел 4)**

№ 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	162 500 тыс. рублей
9	Номинальная стоимость инструмента	250 000 тыс. рублей
10	Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по амортизированной 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
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

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

№ строки	Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента
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

Замечание. С 2021 года в отчетности АО «БАНК СГБ» отражается амортизация депозита.

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.

**Таблица 9. Расчет текущей стоимости субординированного депозита**

Начало периода	01.12.2023	31.03.2024	31.03.2025	
Окончание периода	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2026
Дней в периоде	121	365	365	
Проценты от начала до окончания периода, руб.	8 287 671	25 000 000	25 000 000	
Информация о накопленных процентах по ОСВ, руб.	нет, так как	выплачиваются	ежемесячно	

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Погашение депозита, руб.				250 000 000
Итого денежный поток, руб.	8 287 671	25 000 000	25 000 000	250 000 000
Дата оценки	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023
Период дисконтирования, дней	107	365	365	
Период дисконтирования (для процентов – на середину периода), лет	0,15	0,80	1,80	2,30
Ставка дисконтирования	0,1530	0,1530	0,1530	0,1530
Фактор дисконтирования	0,9789	0,8924	0,7739	0,7208
Текущая стоимость денежного потока, руб.	8 157 121	22 350 403	19 382 538	180 232 634
Итого текущая стоимость субординированного депозита, руб.	230 122 696			
То же, округленно, руб.	230 122 700			

Таблица 10. Результаты оценки финансовых вложений

Финансовые вложения	Значение по балансу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Акции АО «БАНК СГБ»	2 776 665 461	4 431 000 000
Депозит долгосрочный	250 000 000	230 122 700
Долгосрочный займ	236 000 000	236 499 140
Итого долгосрочные вложения	3 262 666 461	4 897 621 840

## 7.3.2. Расчет стоимости дебиторской задолженности, кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность – 121 432 тыс.руб.

Наименование показателя	Значение по ОСВ на 30.11.2023 г., руб.	Принято к расчету, руб.
Расходы на страхование	126 691,87	
Расчеты с АО «Банк СГБ»	49 808,22	49 808
Расчеты с ООО «Алор+»	79 916 466	79 916 466,3
Расчеты по займу АО «Партнерские инвестиции»	41 338 794,51	учтены
Всего, руб.	121 431 760,89	79 966 274,51

Кредиторская задолженность преимущественно состоит из задолженности по налогам и сборам (1 735 тыс.руб.). Кредиторская задолженность по обязательным платежам традиционно не переоценивается.

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

Таблица 11. Расчет стоимости СК ООО «Нординвест»

Актив	Код	Информация бухгалтерского учета, 30.11.2023, 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

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Актив	Код	Информация бухгалтерского учета, 30.11.2023, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
Финансовые вложения	1170	3 262 665	4 897 622
Отложенные налоговые активы	1180	73	73
Прочие оборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 262 738</b>	<b>4 897 695</b>
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	121 432	79 966
Финансовые вложения	1240	0	0
Денежные средства	1250	10 038	10 038
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>131 470</b>	<b>90 004</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 394 208</b>	<b>4 987 699</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	1 773	1 773
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0
Прочие обязательства	1550	366	366
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 139</b>	<b>2 139</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1700</b>	<b>2 139</b>	<b>2 139</b>
<b>Итого разность между активами и обязательствами</b>		<b>3 392 069</b>	<b>4 985 560</b>

Расчеты показывают, что рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Нордвест», с учетом скидки на недостаточность контроля 0% и скидки на недостаточную ликвидность 0%, на дату оценки составляет округленно

**4 985 600 000 рублей**

**(Четыре миллиарда девятьсот восемьдесят пять миллионов шестьсот тысяч рублей).**

**П Р И Л О Ж Е Н И Е**

**Определение стоимости Пакета обыкновенных именных бездокументарных  
акций в размере 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	0,75		0,25
6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных именных бездокументарных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)	4 344 600 000	не применялся	4 690 200 000

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 431 000 000 рублей**  
(Четыре миллиарда четыреста тридцать один миллион рублей).

## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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 12. 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	В соответствии с заданием на оценку
Количество акций, представленных для оценки	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции	
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

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
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	Информация заказчика
	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> , (52) дата раскрытия 28.07.2020
Обременение акций (заклад, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация отсутствует. Принято – обременений нет
Распорядительные права акций, в голосящей 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 2013-2022 годы (форма 0409102, итоговые строки, тыс.руб.) следует, что распределение между акционерами в виде дивидендов равно 0. На дату 01.10.2023 информации нет	Отчет об изменении в капитале кредитной организации на 01 января 2023 г., 01 октября 2023 г. (Публикуемая форма)
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

На сайте <https://severgazbank.ru/about/index.php?ID=3> информация об акционерах не раскрывается на основании решения Совета директоров Банка России от 18.03.2022 года.



Нижеприведенная информация получена от Заказчика до 18.03.2022 года.

**Таблица 13. 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»	МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1B	1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 МИФНС № 46 по г. Москве  Инспекция ФНС России № 3 по г. Москве	7703752511	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 14. Уставный капитал эмитента**

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

Источник: Информация Заказчика

**Таблица 15. 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)	МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., СЕРГЕЯ МАКЕЕВА УЛ., Д. 13, ЭТАЖ 1, ПОМЕЩ./КОМ. VIII/1B	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 16. 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 и последующие периоды
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 17. Информация о ретроспективе величины уставного капитала АО «БАНК СГБ»**

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

Акционером АО «БАНК СГБ» является общество с ограниченной ответственностью «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 ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), 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 31 марта 2023 года владельцем 100% 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 I (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 2021, 2022 гг.;
2. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2022 года и за 2022 год в соответствии с МСФО;
3. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» по состоянию на 1 октября 2023 года и за первый-третий кварталы 2023 года (публикуемая форма);
4. Код формы 0409123 (Расчет собственных средств) на 01 января 2023 г., на 01 октября 2023 г., на 01 ноября 2023 г.;
5. Код формы 0409102 (Отчет о финансовых результатах) на 01 января 2023 г. и 01 октября 2023 г.;
6. Код формы 0409101 (Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета) по состоянию на 01 января 2023 г., на 01 октября 2023 г., на 01 ноября 2023 г.;
7. Код формы 0409135. Информация об обязательных нормативах и о других показателях деятельности кредитной организации по состоянию на 01 января 2023 г., на 01 октября 2023 г., на 01 ноября 2023 г.

## 2.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 18. 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 28
	<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 1023500000160. Номер Свидетельства №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской 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>

Наименование показателя	Характеристика показателя
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	Среднесписочная численность персонала Группы за 2022 год составляла 942 человека (на 31 декабря 2021 года: 969 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 2022 года и на дату оценки по информации [https://www.cbr.ru/banking\\_sector/credit/coinfo/?id=190000006](https://www.cbr.ru/banking_sector/credit/coinfo/?id=190000006), Банк имел 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 дату оценки общее количество точек продаж сети Банка составило 29 точек (31 декабря 2020 года: 33 точки, на 31 марта 2021 года – 31 точка).

По состоянию на дату оценки:

Филиалы	всего: 2, все в Российской Федерации
Дополнительные офисы	28

Среднесписочная численность работников Банка за первый квартал 2022 года составляла 909 человек. По состоянию на 30 сентября 2022 года среднесписочная численность персонала Группы составляла 935 человек. Среднесписочная численность персонала Группы за 2022 год составляет 942 человек (31 декабря 2021 года: 969 человек).

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 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.

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. Бесплатно.*

**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 Национальная ассоциация участников фондового рынка (НАУФОР) в отношении брокерской деятельности, дилерской деятельности, деятельности по управлению ценными бумагами и депозитарной деятельности.



-- членом Национальная ассоциация участников фондового рынка (НАУФОР) в отношении деятельности по инвестиционному консультированию.

#### **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, 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, код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2017 и 2018 гг. равны 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2020, код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2018 и 2019 гг. равны 0.

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

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2022, код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2021 и 2020 гг. равны 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2023, код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2022 и 2021 гг. 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 юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям:

- 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 физическим лицам:

- депозитные и расчётные операции;
- потребительское кредитование;
- ипотечное кредитование;
- предоставление системы дистанционного банковского обслуживания «SGBМОБАЙЛ» и «SGB-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. Нормативная правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

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 восстановления экономики страны, роста потребительской активности и восстановления платежеспособности населения Банк в течение 2021 года отменял ряд введенных в 2020 году ограничений в кредитовании. При этом для существующих клиентов, столкнувшихся с негативным влиянием коронавируса на платежеспособность, Банк сохранил возможность воспользоваться подходящей клиенту схемой снижения финансовой нагрузки в рамках собственной широкой линейки программ реструктуризации кредитов. Банк продолжил работы по оптимизации процессов кредитования и внедрению новых кредитных продуктов.

В 2021 году Банк расширил линейку ипотечного кредитования, запустив кредитование на приобретение апартаментов и жилого дома с земельным участком, а также совместно с группой компаний SRG внедрил сервис заказа электронных отчетов об оценке объектов недвижимости.

В 2021 году Банк продолжил активно развивать направление по приобретению закладных на баланс Банка, преимущественно с постоянными партнерами Банка в данном направлении бизнеса, - по итогам 2021 г. Банком было приобретено 594 закладных с остатком ссудной задолженности более 1 835 млн руб.

В течение 2021 года продолжалось совершенствование модуля «Кредитный конвейер» (в течение года в модуль были переведены овердрафты, кредитные карты, ипотечные кредиты и к концу 2021 года все кредиты физическим лицам стали рассматриваться в модуле). В рамках развития удаленных каналов обслуживания в начале 2021 года Банк внедрил несколько новых технологических сервисов, благодаря которым клиенты получили удобные способы перевода денежных средств. Так в мае 2021 года клиентам стали доступны переводы денежных средств с карты на карту между клиентами Банка по номеру мобильного телефона получателя. Продолжая тренд совершенствования систем «СГБ-мобайл» и «СГБ-онлайн», осенью 2021 года Банк внедрил сервис переводов Visa по номеру телефона, а также сервис в рамках Системы быстрых платежей (СБП) ЦБ РФ, позволяющий в один клик собрать на счете деньги с нескольких счетов из других банков. Для клиентов — держателей карт национальной платежной системы «Мир» Банк в декабре 2021 года внедрил новый платежный сервис - бесконтактную оплату смартфоном Mir Pay на Android.

На фоне возникновения новых вызовов и введением мер ограничительного характера Банк в течение 2022 года проводил корректировки кредитной политики. Для клиентов, столкнувшихся с ухудшением платежеспособности после 18 февраля 2022 года в связи с введением мер ограничительного характера, Банк предусмотрел возможность воспользоваться подходящей клиенту схемой снижения финансовой нагрузки в рамках собственной широкой линейки программ реструктуризации кредитов. Осенью 2022 года линейка программ реструктуризации Банка пополнилась программой для заемщиков, призванных на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы РФ, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членов их семей. Банк продолжил работы по оптимизации процессов кредитования и внедрению новых кредитных продуктов. В 2022 году Банк расширил линейку ипотечного кредитования, запустив «Ипотеку для IT-Специалистов», ввел новую услугу для заемщиков по ипотеке «Снижай ставку», которая позволяет оформить ипотеку по сниженной процентной ставке. В течение 2022 года продолжалось совершенствование модуля «Кредитный конвейер» (в течение года в модуле по ряду кредитных программ был запущен процесс автоматического принятия решения по кредитным заявкам на основе верифицированных данных о клиенте). На фоне высокого спроса клиентов весной 2022 г. Банк предложил новый продукт – накопительный счет с начислением процентов на остаток, по которому возможно пополнение и снятие денежных средства в любое время.

В рамках развития удаленных каналов обслуживания в 2022 году Банк в интернет-банке «СГБ Онлайн» реализовал новый функционал подачи заявки на досрочное погашение кредита. Следуя за трендом совершенствования сервиса Системы быстрых платежей (СБП) Банка России Банк реализовал в системе «СГБ Онлайн» и в мобильном приложении «СГБ Мобайл» оплату покупки по QR-коду или по ссылке по СБП, а также через Мобильное приложение СБПэй.2

31 августа 2023 года Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности СЕВЕРГАЗБАНКА (АО «БАНК СГБ») на уровне ruA-. По рейтингу сохранен стабильный прогноз. Рейтинг означает умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости.

По данным «Эксперт РА», рейтинг банка обусловлен адекватной позицией по капиталу при приемлемой способности к его генерации, адекватным качеством активов и внебалансовых обязательств, удовлетворительной оценкой рыночных позиций, адекватной ликвидной позицией, а также приемлемой оценкой уровня корпоративного управления.

Банк поддерживает комфортный уровень нормативов достаточности собственных средств. Агентство отмечает, что за период с 01.07.2022 по 01.07.2023 показатели рентабельности и операционной эффективности банка оказались выше, чем за аналогичный период годом ранее.

Наибольшую долю в составе активов занимают ликвидные компоненты: значительные объемы средств размещены в Банке России, НКЦ, а также в банках-резидентах с кредитными рейтингами на уровне ruAA- и выше по шкале «Эксперт РА». Следующим по значимости в составе активов является кредитный портфель, в котором более половины приходится на кредиты физических лиц. В составе розничного портфеля преобладает ипотека, при этом доля просроченной задолженности находится на уровне ниже среднего по рынку.

В кредитном портфеле юридических лиц и индивидуальных предпринимателей примерно в равных частях представлены ссуды субъектам МСБ и крупным заемщикам. Качество портфеля оценивается как умеренно высокое. Также портфель характеризуется приемлемым уровнем отраслевой диверсификации.

Адекватная ликвидная позиция обусловлена высоким запасом балансовой ликвидности (банк выдерживает отток значительной части привлеченных средств клиентов без нарушения нормативов) и наличием доступа к источникам дополнительной ликвидности под залог ценных бумаг в рамках сделок РЕПО. Ключевым источником фондирования традиционно являются средства юридических лиц, однако у банка также имеется значительный объем привлеченных средств физлиц.

В марте 2019 года Группа разместила бессрочные субординированные облигации на общую сумму **1 250 000 тыс. рублей** со ставкой купона 10% годовых. Условия облигаций предусматривают возможность погашения в предусмотренных условиями случаях и сроки. Купон выплачивается ежегодно и является фиксированным. Выплата по купону может быть отменена по инициативе Группы. Поскольку у Группы есть право выбора в отношении уплаты купонов и погашения основного долга, Группа классифицировала данные бессрочные облигации в состав капитала в консолидированном отчете об изменениях в капитале. ЦБ РФ одобрил включение указанных бессрочных облигаций в состав добавочного капитала при расчете достаточности капитала в соответствии с национальными правилами.

#### **Субординированные долговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года субординированные долговые обязательства имели следующую структуру:

	Дата погашения	2022 год	Ставка, %	Дата погашения	2021 год	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

В случае банкротства или ликвидации Банка погашение субординированных займов производится после исполнения обязательств Банка перед всеми остальными кредиторами.

В состав *дополнительного капитала* Банка 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).

### 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 января 2023 года *активы* Банка увеличились на 14,7% и составили 75 714 475 тыс. руб. (на 1 января 2022 года: 66 021 956 тыс. руб.). В структуре активов Банка наблюдается рост чистой ссудной задолженности на 12 973 312 тыс. руб. или на 24,2%. Преобладающую долю в общей сумме активов составляют чистая ссудная задолженность (87,8% по состоянию на 1 января 2023 года и 81,1% на 1 января 2022 года) и вложения в ценные бумаги (6,9% по состоянию на 1 января 2023 года и 9,9% на 1 января 2022 года).

По состоянию на 1 января 2023 года *обязательства* Банка увеличились на 15,6% и составили 71 364 949 тыс. руб. (на 1 января 2022 года: 61 744 170 тыс. руб.). В структуре обязательств Банка произошли изменения: увеличился объем привлеченных средств кредитных организаций (на 4 057 862 тыс. руб. или на 145,4%), а также увеличился объем средств клиентов, не являющихся кредитными организациями (на 6 975 828 тыс.руб. или на 12,7%). Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, по состоянию на 1 января 2023 года составляют 86,9% обязательств Банка (на 1 января 2022 года: 89,1% обязательств Банка).

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

Таблица 19

Наименование статей	1 января 2016	1 января 2017	1 января 2018	1 января 2019	1 января 2020	1 января 2021	1 января 2022	1 апреля 2022	1 января 2023	1 апреля 2023	1 октября 2023
Всего по Главе I "Доходы" (разделы 1-7)	25 305 219	22 523 763	22 617 973	32 351 880	34 202 935	81 992 699	61 149 068	75 000 374	192 370 323	16 732 047	Нет данных*
Всего по Главе II "Расходы" (разделы 1-8)	25 721 020	22 117 361	22 016 528	31 649 532	33 702 976	81 317 820	60 427 384	74 815 166	191 956 452	16 421 941	Нет данных
Прибыль после налогообложения	- 308 148	226 314	443 652	654 294	439 763	574 173	584 631	170 737	346 885	298 210	737 606
Прибыль (убыток) после налогообложения с учетом изменений прочего совокупн. дохода	-308 148	488 726	501 636	405 645	299 039	528 304	297 777	-110 377	337 254	247 982	552 297

\*данные в Публикуемой отчетности отсутствуют

Таблица 20

Наименование показателя	На 1 января 2017 г.	На 1 января 2018 г.	На 1 января 2019 г.	На 1 января 2020 г.	На 1 января 2021 г.	На 1 января 2022 г.	На 1 января 2023 г.	На 1 октября 2023 г.	На 1 ноября 2023 г.
Собственные средства (капитал) форма 123, тыс. руб.	3 180 344	3 815 213	4 054 260	5 140 802	5 447 047	5 430 724	5 402 807	5 572 778	5 634 485

Увеличение собственных средств с 01 апреля 2019 по 01 ноября 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 3 квартале 2021 года началась амортизация субординированных кредитов, их величина, учтенная в составе формы № 123, изменилась с 500 до 280 млн.рублей на 01 ноября 2023 г.

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

По состоянию на 1 ноября 2023 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 2014-2022 гг. и 1-3 кв.2023 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 N 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, определяемому 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 21

Наименование показателей	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 января 2022 г.	По состоянию на 01 января 2023 г.	По состоянию на 01 октября 2023 г.	По состоянию на 01 декабря 2023 г.
Норматив достаточности собственных средств Н1.0 (min8%)	11,34	10,8	12,28	12,808	13,693	16,052	16,623	16,939	16,712	15,543
Н1.1 норматив достаточности базового капитала (min 4,5%)	7,62	7,0	7,684	8,554	7,517	8,654	9,645	10,587	10,468	9,881
Н1.2 норматив достаточности основного капитала (min 6%)	7,62	7,0	7,684	8,554	10,865	12,372	13,507	14,544	14,249	13,446
Н1.4 норматив финансового рычага (min 3%)					6,541	6,235	6,671	6,263		
Мгновенная ликвидность Н2 (min15%)	238,55	119,5	22,196	99,657	27,742	32,594	32,057	21,081	51,736	88,332
Текущая ликвидность Н3 (min50%)	658,62	506,7	256,756	300,438	199,315	138,621	166,693	114,386	111,184	100,467
Долгосрочная ликвидность Н4 (max 120%)	27,47	25,9	21,403	32,556	35,597	42,102	41,927	44,228	46,896	47,209
Размер крупных кредитных рисков Н7 (max 800%)	269,19	305,4	207,354	134,346	139,914	125,673	125,364	130,408		

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**

В течение анализируемого периода наблюдалось

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

С 01.01.2020 по 01.01.2021 собственный капитал увеличился с 5 140 802 до 5 447 047 тыс.руб. Затем, с незначительными колебаниями, на 01 ноября 2023 года достиг значения 5 643 485 тыс.руб.

— 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.

**2.6.6.Сведения о макроэкономическом окружении и состоянии банковской системы в РФ**

В докладе о денежно-кредитной политике Банк России ожидает ([https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46552/2023\\_04\\_ddcp.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/46552/2023_04_ddcp.pdf)) снижение ВВП в 4 квартале 2023, приводя достаточно консервативную оценку годового роста в диапазоне 2,2-2,7%.

Учитывая, что накопленный рост ВВП с января по сентябрь 2023 уже составил ([https://t.me/spydell\\_finance/4407](https://t.me/spydell_finance/4407)) 2,8%, соответственно для реализации прогноза Банка России экономика России в 4 квартале 2023 может снизиться на 0,3% кв/кв с исключением сезонного фактора.

По оперативным данным за 3 кв.23 Центробанк России положительно оценивает тенденции:

-- Рост потребительской активности продолжается во всех крупных категориях;

-- Инвестиционная активность – вблизи исторических максимумов;

-- Ожидания предприятий улучшались в части как будущего выпуска, так и будущего спроса.

Качественных макроэкономических трансформаций за 1,5 месяца после повышения ключевой ставки не произошло.

- Расширение инфляционного импульса замедлило ход, однако в ноябре присутствует очередное ускорение, которое, вероятно, не найдёт подтверждения в декабре. В итоге инфляционный импульс в среднем за три месяца втрое выше целевого уровня.

- Кредитование физлиц экстремально высоко, хотя и замедляется с рекордных показателей в сентябре. Кредитование физлиц (август-октябрь) в 1,6 раза выше, чем в марте-июле 2023 (до ужесточения ДКП).

- Потребительская активность не отреагировала на ужесточение ДКП, хотя и немного сбавляет темпы роста.



- Экономическая активность немного затухает после сильного импульса в третьем квартале 2023.

- Ситуация с рублем в ноябре стала намного лучше, чем в октябре (укрепление составило почти 14%), но с конца ноября -- ожидаемое ослабление, которое продолжится на фоне деградации экспортных доходов.

- Фондовый рынок достиг пика в момент первого ужесточения в августе и с тех пор лег в боковик с негативной тенденцией – разгром акций третьего эшелона был фронтальным с падением более, чем в два раза.

***В целом, с декабря макроэкономический фон будет ухудшаться из-за повышения издержек экономики от высоких ставок (возможен первый минус м/м с сезонным сглаживанием), возможно ухудшение финансового состояния перекредитованных компаний с низкой маржинальностью.***

***Инфляция в сравнении г/г достигнет пика в апреле, а инфляционный импульс будет угасать уже с декабря.***

ЦБ РФ повысил прогноз по прибыли банков на 2023 год до 3,2-3,4 трлн рублей. По итогам девяти месяцев текущего года прибыль составила 2,6 трлн рублей, тогда как в прошлом году за тот же период банковский сектор демонстрировал убытки в 0,8 трлн рублей.

В июле 2023 года директор департамента банковского регулирования и аналитики ЦБ РФ Александр Данилов говорил, что банковский сектор покажет результат на уровне рекордного 2021 года (2,4 трлн руб.) или даже превысит его. За девять месяцев этого года российские банки уже заработали больше – 2,7 трлн руб., из которых 600 млрд руб. пришлось на валютную переоценку.

По данным аналитиков Банка России, результат обеспечили три фактора: рост основных доходов на фоне активного расширения кредитования, доход от валютной переоценки после значительного убытка в 2022 году и низкие расходы на резервы.

3,5 трлн руб. -- затраты федерального бюджета на образование и медицину. Есть мнение, что большую часть этой прибыли банки получили от процентных доходов на рынке ОФЗ, где их доля составляет свыше 60% или около 15 трлн руб. Существенная часть прибыли получена от коммерческого кредитования региональных бюджетов.

Исходя из последних данных и оценок совокупного результата по итогам года, ЦБ РФ ждет снижения финансового результата банков в последнем квартале. Основное влияние на динамику прибыли скорее окажет не повышение ключевой ставки ЦБ, а досоздание банками резервов в IV квартале. У банков вырастут расходы на резервы, из-за того что с 1 января 2024 года перестают действовать регуляторные послабления.

Среди послаблений ЦБ, действие которых должно закончиться в декабре этого года, – отсрочка по кредитам физлицам, малому и среднему предпринимательству (если платежи просрочены менее чем на 90 календарных дней). Со следующего года начнет действовать десятилетняя «рассрочка» по поэтапному резервированию замороженных активов. До конца января 2024 г. банки также вправе не ухудшать оценку ссуд заемщиков-военнослужащих и членов их семей, а до конца 2024 г. – не ухудшать оценку ссуд заемщиков/контрагентов, которые находятся под санкциями.

Краткосрочные корпоративные кредиты до года в период с января по июнь 2023 года были в среднем 9,68% по средневзвешенной ставке для вновь выдаваемых кредитов, в том числе с учетом операций рефинансирования.

Реакция на изменение финансовых условий началась в августе – 12,24% и продолжилась в сентябре – 13,64% синхронно в соответствии с резкими ужесточением финансовых условий.

Коэффициент трансмиссии очень высокий – средняя ключевая ставка увеличилась на 5 п.п с июня по сентябрь (с 7,5 до 12,5%), однолетние ОФЗ изменились на 4,1 п.п (с 7,9 до 12%), а ставки по краткосрочным кредитам до года выросли на 4 п.п.

Средний спрэд между краткосрочными корпоративными кредитами и ОФЗ в период с 2017 по 2021 был 1,83 п.п, а в 1П 2023 – 2,06 п.п, а в сравнении с ключевой ставкой ЦБ РФ – 1,49 и 2,18 п.п соответственно. В сентябре спрэд был 1,69 п.п в сравнении с ОФЗ с 1,17 п.п в сравнении с КС.

Ожидаемая средневзвешенная стоимость краткосрочных корпоративных кредитов до года в ноябре составит 15,5-16,2%

▪ Корпоративные кредиты от года до трех лет имели средневзвешенную среднюю стоимость 9,53% в 1П 2023, в августе – 11,34%, в сентябре – 12,03%.

Средний спрэд 1-3 летних кредитов и трехлетних ОФЗ был 2,24 п.п в 2017-2021, 0,86 п.п в 1П 2023, а в сравнении с КС – 2,18 и 2,03 п.п соответственно, а в сентябре 0,18 п.п для ОФЗ и минус 0,4 п.п для КС.

Ожидаемая средневзвешенная ставка 1-3 летних корпоративных кредитов в ноябре составит 13,3-13,8%.

▪ □ Стоимость инвестиционного ресурса. Долгосрочные кредиты свыше трех лет имели среднюю ставку 8,32% в 1П 2023, 11,15% в августе и 12% в сентябре.

Средний спрэд корпоративных кредитов свыше трех лет с 10-летними ОФЗ был 1,15 п.п в 2017-2021 и минус 2,48 п.п в 1П 2023 из-за значительного влияния субсидируемых кредитов, в том числе в ВПК.

Ожидаемая средневзвешенная ставка долгосрочных корпоративных кредитов в ноябре составит 13-13,5%.

27 октября 2023 года Банк России повысил ключевую ставку с 13% до 15%. Ключевая ставка выше 15% была установлена в период с февраля по июнь 2023 года.

По величине процентной ставки очень сложно дать однозначный ответ об изменении объема кредитного портфеля вне экономического и геополитического контекста.

Не исключено, когда при высоких процентных ставках имеется высокий спрос на кредиты, если инфляционные ожидания высоки и присутствует емкий сегмент «на низком старте», где можно масштабировать спрос, как было в начале нулевых (годов), на эффекте низкой базы.

Бывает, что при перманентно низких ставках спрос на кредиты вблизи нуля, как в развитых странах или в России в 2020 году.

Нет универсальной формулы, простых решений и быстрого ответа вне контекста композиции факторов макроэкономического, финансового и геополитического характера.

Что было в России в условиях высоких ставок?

• С декабря 2014 по август 2015, когда ключевая ставка ЦБ РФ была выше 11,5% (ограничительная политика) корпоративное кредитование было «парализовано», но не упало. Накопленное изменение кредитного портфеля колебалось около нуля – плюс 0,7% за 8 месяцев.

• С февраля 2022 по июнь 2023 корпоративное кредитование выросло на 4,7% во многом из-за рефинансирования внешнего долга.

Перед ужесточением ДКП корпоративное кредитование росло на 13% за полгода и можно ожидать существенного замедления, но точные оценки невозможны без приведения всех факторов.

### 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 с ст. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

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.

В соответствии с ст. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяется метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Метод суммирования** основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента (ст. 30 ФСО V).

В соответствии с п 11 ФСО №8 «Оценка бизнеса», 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.

В рамках метода суммирования при условии, что предприятие останется действующим, применяется метод накопления активов. В этом случае компания рассматривается просто как набор недвижимости, оборудования, товарно-материальных запасов, счетов дебиторов и других активов. Преимуществом метода является меньшая умозрительность и независимость от достоверности прогноза развития.

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», оценщик полагает, 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 01.01.2022 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 430 724 тыс. рублей

по состоянию на 01.01.2023 размер собственных средств (капитала) банка составляет

5 402 807 тыс.рублей

по состоянию на 01.10.2023 размер собственных средств (капитала) банка составляет

5 572 778 тыс.рублей

по состоянию на 01.05.2023 размер собственных средств (капитала) банка составляет

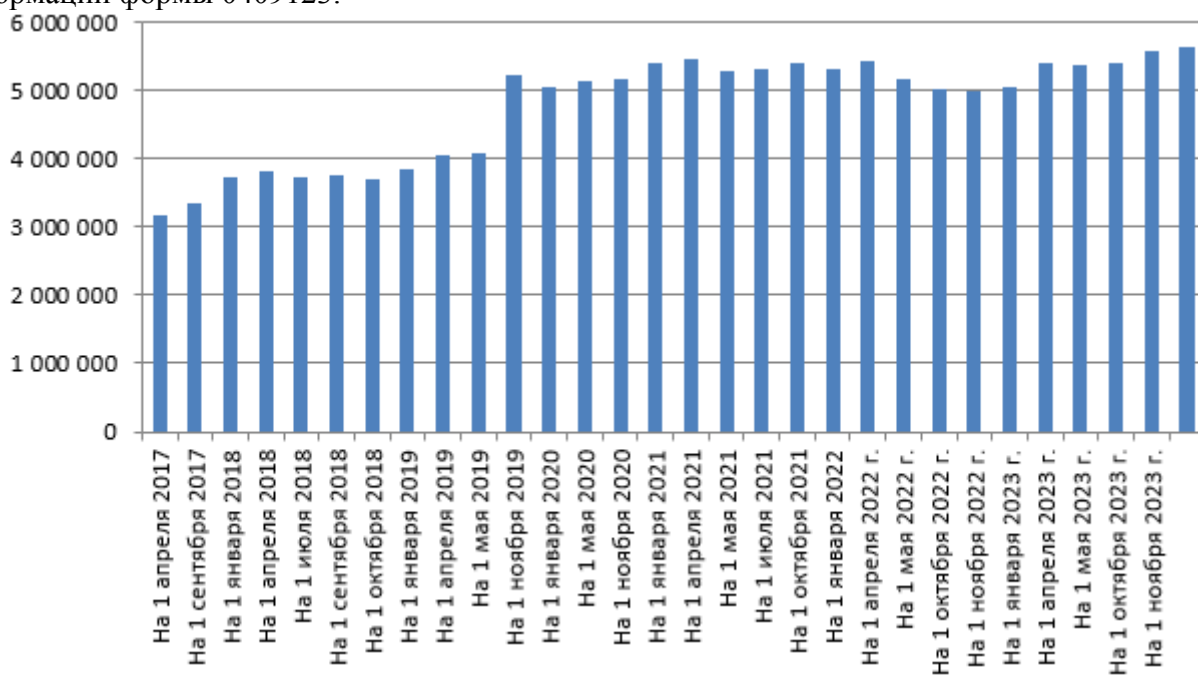
5 634 425 тыс.рублей

Наименование показателя	На 1 января 2017 г.	На 1 января 2018 г.	На 1 января 2019 г.	На 1 января 2020 г.	На 1 января 2021 г.	На 1 января 2022 г.	На 1 января 2023 г.	На 1 октября 2023 г.	На 1 ноября 2023 г.
Собственные средства (капитал) форма 123, тыс. руб.	3 180 344	3 815 213	4 054 260	5 140 802	5 447 047	5 430 724	5 402 807	5 572 778	5 634 485

\*Замечание. По состоянию на 01.07.2021 г. и последующие даты, при расчете собственных средств (капитала) по форме 123 учтена амортизация субординированных кредитов. В составе дополнительного капитала Банка учитывались субординированные кредиты на сумму 500 000 тыс.руб. Субординированные кредиты начали амортизироваться по срокам. Чем ближе к погашению, тем в меньшей степени они учитываются для целей капитала.

Дата	01.07. 2021	01.01. 2022	01.04. 2022	01.05. 2022	01.01. 2023	01.04. 2023	01.05. 2023	01.10. 2023	01.11. 2023
Собственные средства (капитал),	5 396 601	5 430 724	5 172 489	5 009 154	5 402 807	5 370 075	5 388 917	5 572 778	5 634 485
в том числе, в составе дополнительного капитала п.200.7, Субординированный кредит (депозит, заем, облигационный заем)	487 500	462 500	442 500	430 000	367 500	342 500	330 000	292 500	280 000

На рисунке представлена информация о собственных средствах (капитале) Банка согласно информации формы 0409123.



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 22. 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	40602816B	40502816B	40402816B
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 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

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
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

Исходя из принципа осторожности, решено сделать два расчета собственного капитала банка.

**Расчет 1.** Расчет собственных средств без учета дополнительного капитала, по информации Оборотной ведомости по счетам бухгалтерского учета кредитной организации по состоянию на 01 ноября 2023 г., Источник информации: форма по ОКУД 0409101.

Таблица 23. Расчет собственного капитала

Наименование показателя	Номер Счета	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.01.2023 (справочно)	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.05.2023	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.11.2023
Основной капитал				
	10207	661 215	661 215	661 215
	10601	301 679	297 552	269 915
	10603	4 387	1 974	5
	-10605	-286 374	-341 170	-462 030
	10609	98 383	64 774	67 472
	-10610	-75 048	-82 719	-64 037
	10630	39 963	39 033	34 614
	10634	5 626	2 959	2 017
	-10635	-25 872	-27 645	-25 538
	10701	33 061	33 061	33 061
<b>Итого</b>		<b>757 020</b>	<b>649 034</b>	<b>516 694</b>

Наименование показателя	Номер Счета	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.01.2023 (справочно)	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.05.2023	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.11.2023
Нераспределенная прибыль прошлых лет				
	10801	3 511 135	3 485 327	3 664 883
	70701	0	0	0
	70702	0	0	0
	70703	0	0	0
	70704	0	0	0
	-70706	0	0	0
	-70707	0	0	0
	-70708	0	0	0
	-70709	0	0	0
	-70711	0	0	0
	70715	0	0	0
	70801	0	160 876	0
<b>Итого</b>		<b>3 511 135</b>	<b>3 646 203</b>	<b>3 664 883</b>
Распределение прибыли прошлых лет				
<b>Итого</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Нераспределенная прибыль текущего года				
	70601	27 187 163	6 251 641	18 541 454
	70602	73 847	30 934	54 833
	70603	164 917 659	18 173 951	66 326 974
	70604	191 654	64 670	132 316
	70605	0	0	0
	-70606	-25 098 145	-5 828 611	-17 515 017
	-70607	-96 545	-27 589	-26 002
	-70608	-166 557 720	-18 272 065	-66 528 289
	-70609	-204 042	-45 900	-102 316
	-70610	0	0	0
	-70611	-67 129	-11 915	-36 541
	70613	0	0	0
	-70614	0	0	0
	70615	143	0	0
	-70616	0	0	-46 148
<b>Итого</b>		<b>346 885</b>	<b>335 116</b>	<b>801 264</b>
Распределение прибыли текущего года				
	-70612			
<b>Итого</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Расходы будущих периодов		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Итого</b>				
<b>Всего</b>		<b>4 615 040</b>	<b>4 630 353</b>	<b>4 982 841</b>

Таким образом, получено значение стоимости собственных средств (капитала) 4 982 841 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 ноября 2023 года, — 5 634 485 тыс. рублей, но вычесть текущую стоимость субординированных займов и облигаций.

Ставка дисконтирования для активных статей баланса рассчитана в Приложении. Для периода дисконтирования более 3-х лет ставка дисконтирования составляет 12,3%.

**Таблица 24. Ставки дисконтирования для активных статей баланса**

Ме- сяц, год	Срок привлечения	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
Ставки дисконтирования для активных статей ба- ланса, принятые к расчету (от 1 года – округленно)		17,5	15,3	12,3

Ставка дисконтирования для обязательств также рассчитана в Приложении.

**Таблица 25. Информация о ставках дисконтирования, принятых к расчету**

Наименование показателей	Процентные ставки, от 1 года до 3-х лет	Процентные ставки, более 3-х лет
Ставка дисконтирования для активов, %	15,30	12,30
Спрэд, %	2,50	2,00
Ставка дисконтирования для обязательств	17,80	14,30

Субординированный облигационный заем – бессрочный. Досрочный возврат возможен не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного капитала Банка, то есть после 2025 года.

В расчетах доходного подхода будет сделано предположение о том, что в прогнозном периоде погашение субординированных облигаций будет в конце 2028 года.

Замечание. В качестве даты начисления % взята дата 01.11.2023 г., поскольку расчеты затратного подхода сделаны по информации формы № 101 на 01.11.2023 г. Выплата процентов 125 000 тыс.руб. сделана в марте 2023 года.

**Таблица 26. Расчет текущей стоимости субординированных облигаций**

Год		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028
Дата начала начис- ления %		01.11. 2023	27.03. 2024	27.03. 2025	27.03. 2026	27.03. 2027	27.03. 2028	
Дней в периоде			147	365	365	365	366	
% за период, тыс.руб.	выплаты были в марте 2023		50 342	125 000	125 000	125 000	125 000	
Погашений займа, тыс.руб.								1 250 000
Дата оценки	15 декабря 2023							
Период дисконти- рования, на конец периода			0,28	1,28	2,28	3,28	4,28	
Период дисконти- рования, на конец периода								4,28
Ставка дисконти- рования			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%
Фактор дисконти- рования			0,9633	0,8428	0,7373	0,6451	0,5644	0,5644

Год		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028
Текущая стоимость, тыс.руб.			48 494	105 350	92 163	80 638	70 550	705 500
Сумма текущих стоимостей, тыс.руб.	1 102 695							

Таблица 27. Расчет текущей стоимости займа ООО «Нордвест»

Номинальная стоимость, руб.	250 000 000				
Ставка %	10%				
Дата начала периода начисления %		01.11.2023	31.03.2024	31.03.2025	
Дата окончания периода		31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	
Дата погашения займа					31.03.2026
Проценты на дату погашения, руб.		10 314 208	25 000 000	25 000 000	
Возврат займа, руб.					250 000 000
Дата оценки	15.12.2023				
Ставка дисконтирования	17,8%				
Дней от даты оценки 15.12.2023 г. до окончания первого периода		107			
Период, дней			366	365	365
Период дисконтирования, лет, на середину периода		0,15	0,8	1,8	2,8
Период дисконтирования, на конец периода					2,3
Фактор дисконтирования		0,9757	0,8772	0,7446	0,6861
Текущая стоимость, руб.		10 063 573	21 930 000	18 615 000	171 525 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	222 133 573				
То же, округленно, руб.	222 134 000				

Таблица 28. Расчет текущей стоимости займов АО «Инвестиционный альянс» и АО «Системное развитие»

Номинальная стоимость, руб.	100 000 000					
Ставка %	12%					
Дата начала периода начисления %		01.11.2023	12.01.2024	12.01.2025	12.01.2026	
Дата окончания периода		12.01.2024	12.01.2025	12.01.2026	12.01.2027	
Дата погашения займа						12.01.2027
Проценты на дату погашения, руб.		2 367 123	12 000 000	12 000 000	12 000 000	
Возврат займов, руб.						100 000 000
Дата оценки	15.12.2023					
Ставка дисконтирования	14,3%					
Дней от даты оценки 15.12.2023 г. до окончания первого периода		28				
Период, дней			366	365	365	3,58
Период дисконтирования, лет, на середину периода		0,04	0,58	1,58	2,58	3,08
Период дисконтирования, на конец периода						
Фактор дисконтирования		0,9947	0,9254	0,8096	0,7083	0,6625
Текущая стоимость, руб.		2 354 577	11 104 800	9 715 200	8 499 600	66 250 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	97 924 177					
То же, округленно, руб.	97 924 000					

Таблица 29. Расчет текущей стоимости займа АО «Регент»

Номинальная стоимость, руб.	150 000 000					
Ставка %	12%					
Дата начала периода начисления %			01.11.2023	26.10.2024	26.10.2025	
Дата окончания периода			26.10.2024	26.10.2025	26.10.2026	
Дата погашения займа						26.10.2026
Проценты на дату погашения, руб.			17 753 425	18 000 000	18 000 000	
Возврат займа, руб.						150 000 000
Дата оценки	15.12.2023					
Ставка дисконтирования	17,8%					
Дней от даты оценки 15.12.2023 г. до окончания первого периода						
Период, дней			316	366	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода			0,43	1,43	2,43	2,93
Период дисконтирования, на конец периода						2,93
Фактор дисконтирования			0,932	0,7912	0,6716	0,6188
Текущая стоимость, руб.			16 546 192	14 241 600	12 088 800	92 820 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	135 696 592					
То же, округленно, руб.	135 697 000					

Таблица 30. Расчет амортизации субординированных займов

Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	Номинальная стоимость инструмента, тыс.руб.	Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала на 01.01.2022, тыс.руб.	Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала на 01.01.2023, тыс.руб.	Амортизация за один квартал, тыс.руб.	Прогноз стоимости инструмента на 01.04.2023, тыс.руб.	Доля стоимости инструмента, включенная в расчет капитала,
ООО «Нординвест»	250 000	200 000	162 500	18 750	119 000	0,476
АО «ИА» И АО «СР»	150 000	142 500	120 000	11 250	94 000	0,627
АО «Регент»	100 000	100 000	85 000	7 500	67000	0,67
<b>Итого</b>	<b>500 000</b>	<b>442 500</b>			<b>280 000</b>	

Таблица 31. Расчет стоимости 100% СК АО «БАНК СГБ»

Наименование показателя	Стоимость субординированного займа без учета амортизации	Расчет 2	Расчет 1
Собственные средства (капитал), на 01 ноября 2023 г., согласно форме 123, тыс.руб.		5 634 485	
Корректировка на стоимость субординированных бессрочных облигаций, тыс.руб.		1 102 695	
Корректировка на текущую стоимость субординированного срочного займа ООО «Нординвест», тыс.руб.	222 134	105 736	
Корректировка на текущую стоимость субординированных срочных займов АО «Инвестиционный альянс» и АО «Системное развитие», тыс.руб.	97 924	61 398	
Корректировка на текущую стоимость субординированного срочного займа АО «Регент», тыс.руб.	135 697	90 917	
Скорректированная величина собственного капитала АО «БАНК СГБ», тыс.руб.		4 273 739	4 982 841
Вес		0,900	0,100
Расчеты		3 846 365	498 284
Итого		4 344 649	
Итого округленно, тыс.руб.		4 344 600	

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 4 344 600 000 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 **4 344 600 000 рублей.**

### 3.2. Применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов

В соответствии с ст. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными или идентичными объектами (аналогами).

В соответствии с ст. 5 п.1) ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

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.

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.

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

В соответствии с п.11 ФСО V Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта 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 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.

Основной шаг расчета, принятый в данном отчете – 1 год. Постпрогноznым 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 построгноznом периоде значительно превышать среднеотраслевой показатель, поскольку в этом случае компания может «перерасти» свою отрасль.

Прогноз на 2023 и последующие годы строится на основании данных организации и с использованием текущей информации Росстата, ЦБ РФ и Минэкономразвития РФ.

Первый шаг расчетов – с 15 декабря 2023 года по 31 декабря 2023 года.

Срок прогнозирования денежного потока (продолжительность прогнозного периода) -- 8,04 года, то есть, до 31 декабря 2031 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 представлен прогноз Минэкономразвития РФ.

«Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов», опубликован 22 сентября 2023 года.

[https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_2024-2026.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf)

**Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5



<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый		6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный	0,3	6,0	1,4	1,5	1,5
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный	-6,5	5,6	2,6	2,0	2,0

**Среднесрочный прогноз Банка России**

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года



Банк России

**Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария**

(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	7,0-7,5	4,0-4,5	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,8	5,8-5,9	5,8-6,5	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	9,9 <sup>1</sup>	12,5-14,5	7,0-9,0	6,0-7,0
Валовой внутренний продукт	-2,1	2,2-2,7	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	-2,7	1,0-2,0	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5
Расходы на конечное потребление	-0,3	5,5-6,5	(-0,5)-(+0,5)	0,5-1,5	1,5-2,5
– домашних хозяйств	-1,4	5,5-6,5	(-2,0)-(-1,0)	0,5-1,5	1,5-2,5
Валовое накопление	-4,9	11,2-12,7	(-5,0)-(-3,0)	0,0-2,0	1,0-3,0
– основного капитала	3,3	7,2-8,7	0,0-2,0	0,0-2,0	1,0-3,0
Экспорт	-13,9	(-10,7)-(-9,2)	1,5-3,5	1,5-3,5	1,0-3,0
Импорт	-15,0	10,2-11,7	(-6,5)-(-4,5)	(-1,5)-(+0,5)	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	18-21	8-13	6-11	6-11

Таким образом, по актуальному на дату оценки прогнозу Минэкономразвития РФ восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,3%, далее замедлится до 2,2% в 2026 году.

**Таблица 32. Прогнозные показатели**

Наименование показателей	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Фактическое значение инфляции, %	11,90				
Прогноз инфляции по информации Минэкономразвития РФ, %		7,5	4,5	4,0	4,0
Прогноз инфляции по информации ЦБ РФ, %					
Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года	11,9	7,0-7,5	4,0-4,5	4,0	4,0
Темп роста ВВП по информации Минэкономразвития РФ, %		2,3	2,3	2,3	2,2
Прогноз прироста ВВП по информации ЦБ РФ, %					
Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года	-2,1	1,0-2,0	0,5-1,5	1,0-2,0	1,5-2,5

Прогноз курса рубль/доллар США взят по прогнозу Минэкономразвития. В расчетах данного Отчета существенным фактом является разница между валютными доходами и расходами, а не их абсолютное значение.

Таблица 33. Макроэкономические параметры, принятые к расчету

Наименование показателя	Единица измерения	2023	2024	2025	2026	2027-2032
Индекс потребительских цен	коэффициент	1,000	1,045	1,04	1,04	1,04 (цель по инфляции ЦБ РФ до 2030 года), 2031 год 3,5%, 2032 год 3,0%
Реальная заработная плата работников организаций	декабрь	1,000	1,025	1,026	1,023	+ 0,001 ежегодно
Валовый внутренний продукт	к декабрю	1,000	1,023	1,023	1,022	+ 0,001 ежегодно

Источник: Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ

Наименование показателя	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Индекс потребительских цен	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,0350	1,0300
Реальная заработная плата работников организаций	1,0230	1,0240	1,0250	1,0260	1,0270	1,0280	1,0290
Валовый внутренний продукт	1,022	1,023	1,024	1,025	1,026	1,027	1,028

### 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. Определение денежного потока.

- Определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода).
- Прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования.
- Определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки.

2. Определение ставки дисконтирования, соответствующей денежному потоку.

3. Приведение текущих денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования.

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 постпрогножном периоде (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 основной – 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 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г. – 3 кв.2023 г.

Ниже приведена справочная информация, которая позволяет определить ориентиры для определения доли доходов и расходов за 1-3-й кварталы в доходах и расходах за соответствующий год.

Информация формы 0409102 за 2021-2022 гг. сгруппирована и представлена в нижеследующей таблице.

Информация о доходах и расходах на 01 октября 2023 года представлена не в полном объеме.

В Части 2 Разделы 6 и 8 и в Части 4 Разделы 6 и 7 объединены.

Раздел 6 Части 4 – «Расходы по операциям с иностранной валютой и драгоценными металлами»

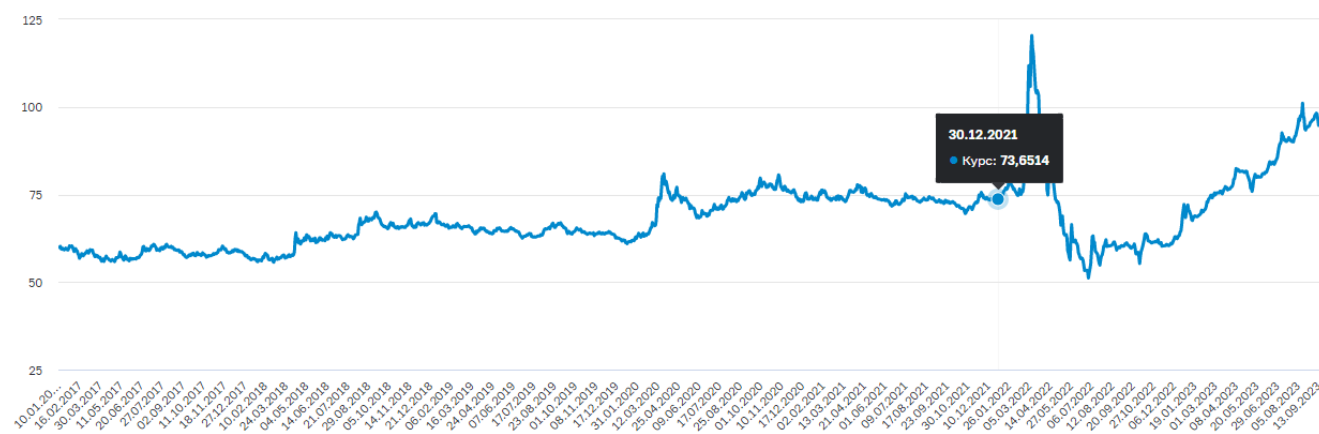
Раздел 7 Части 4 – «Другие операционные расходы».

Сумма расходов – 65 989 479 тыс.руб.

Наименование показателя	1 января 2018	1 января 2019	1 апреля 2019	1 октября 2019	1 января 2020
Сумма по Разделу 6	12 172 537	21 096 960	6 219 006	18 088 524	23 119 325
Сумма по Разделу 7	1 378 055	1 512 312	305 229	1 465 124	2 180 463
Сумма по Разделам 6 и 7	13 550 592	22 609 272	6 524 235	19 553 648	25 299 788
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,102	0,067	0,047	0,075	0,086
<b>Год</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>			
<b>Значение</b>	<b>10%</b>	<b>4,7-8,6%</b>			
<b>Комментарий</b>	<b>Стабильный период</b>				

## С 01.01.2017 по 01.10.2023 Динамика курса валюты Доллар США

### Динамика курса валюты



Наименование показателя	1 января 2020	1 апреля 2020	1 октября 2020	1 января 2021
Сумма по Разделу 6	23 119 325	20 983 698	55 062 562	70 700 801
Сумма по Разделу 7	2 180 463	653 585	1 899 955	2 464 205
Сумма по Разделам 6 и 7	25 299 788	21 637 283	56 962 517	73 165 006
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,086	0,030	0,033	0,034
<b>Год</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>		
<b>Значение</b>	<b>8,6%</b>	<b>3-3,4%</b>		
<b>Комментарий</b>	<b>Covid-19 Пандемия</b>			

Наименование показателя	1 января 2021	1 апреля 2021	1 октября 2021	1 января 2022
Сумма по Разделу 6	70 700 801	12 310 611	36 138 527	48 800 995
Сумма по Разделу 7	2 464 205	502 467	1 764 378	2 372 817
Сумма по Разделам 6 и 7	73 165 006	12 813 078	37 902 905	51 173 812
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,034	0,039	0,047	0,046

<b>Год</b>	<b>2020</b>		<b>2021</b>
<b>Значение</b>	<b>3,4%</b>		<b>3,9-4,7%</b>
<b>Комментарий</b>		Восстановление	после Covid-19

Наименование показателя	1 января 2022	1 апреля 2022	1 октября 2022	1 января 2023
Сумма по Разделу 6	48 800 995	71 986 863	155 806 066	179 600 064
Сумма по Разделу 7	2 372 817	318 064	1 361 604	1 813 349
Сумма по Разделам 6 и 7	51 173 812	72 304 927	157 167 670	181 413 413
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,046	0,004	0,009	0,010
<b>Год</b>	<b>2021</b>		<b>2022</b>	
<b>Значение</b>	<b>4,6%</b>		<b>0,4-1,0%</b>	
<b>Комментарий</b>			<b>СВО</b>	

Наименование показателя	1 января 2023	1 апреля 2023	Прогноз на 01 октября 2023
Сумма по Разделу 6	179 600 064	13 289 976	64 339 742
Сумма по Разделу 7	1 813 349	579 487	1649737
Сумма по Разделам 6 и 7	181 413 413	13 869 463	65 989 479
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,010	0,042	0,025
<b>Год</b>	<b>2022</b>		
<b>Значение</b>	<b>1,0%</b>		
<b>Комментарий</b>			

Исходя из анализа информации за 2018-2022 годы можно сделать вывод о том, что доля суммы «Других операционных расходов» (Раздела 7 Части 4) может составить от 1% до 4% от суммы по Разделам 6 и 7 Части 4. В расчетах использовано среднее значение интервала (1%,4%) – 2,5%.

В Части 2 Разделы 6 и 8 объединены.

Раздел 6 Части 2 – «Доходы от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами»

Раздел 8 Части 2 – «Другие операционные доходы».

Сумма расходов – 65 826 356 тыс.руб.

Наименование показателя	1 января 2018	1 января 2019	1 апреля 2019	1 октября 2019	1 января 2020
Сумма по Разделу 6	12 388 575	21 197 711	6 245 751	18 193 564	23 243 782
Сумма по Разделу 7	1 098 472	1 249 792	289 915	1 216 448	1 804 167
Сумма по Разделам 6 и 7	13 487 047	22 447 503	6 535 666	19 410 012	25 047 949
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,081	0,056	0,044	0,063	0,072
<b>Год</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>			
<b>Значение</b>	<b>8,1%</b>	<b>4,4-7,2%</b>			
<b>Комментарий</b>		<b>Стабильный Период</b>			

Наименование показателя	1 января 2020	1 апреля 2020	1 октября 2020	1 января 2021
Сумма по Разделу 6	23 243 782	21 029 928	55 177 003	70 847 729
Сумма по Разделу 7	1 804 167	579 652	1 596 673	2 024 394
Сумма по Разделам 6 и 7	25 047 949	21 609 580	56 773 676	72 872 123
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,072	0,027	0,028	0,028
<b>Год</b>	<b>2019</b>		<b>2020</b>	

<b>Значение</b>	<b>7,2%</b>		<b>2,7-2,8%</b>
<b>Комментарий</b>		<b>Covid-19</b>	<b>Пандемия</b>

<b>Наименование показателя</b>	<b>1 января 2021</b>	<b>1 апреля 2021</b>	<b>1 октября 2021</b>	<b>1 января 2022</b>
Сумма по Разделу 6	70 847 729	12 330 969	36 217 376	48 920 785
Сумма по Разделу 7	2 024 394	439 699	1 416 483	1 872 130
Сумма по Разделам 6 и 7	72 872 123	12 770 668	37 633 859	50 792 915
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,028	0,034	0,038	0,037
<b>Год</b>	<b>2020</b>		<b>2021</b>	
<b>Значение</b>	<b>2,8%</b>		<b>3,4-3,7%</b>	
		<b>Восстановление</b>	<b>После</b>	<b>Covid-19</b>

<b>Наименование показателя</b>	<b>1 января 2022</b>	<b>1 апреля 2022</b>	<b>1 октября 2022</b>	<b>1 января 2023</b>
Сумма по Разделу 6	48 920 785	72 093 047	155 989 451	179 875 120
Сумма по Разделу 7	1 872 130	232 147	1 049 365	1 443 255
Сумма по Разделам 6 и 7	50 792 915	72 325 194	157 038 816	181 318 375
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,037	0,003	0,007	0,008
<b>Год</b>	<b>2021</b>		<b>2022</b>	
<b>Значение</b>	<b>3,7%</b>		<b>0,3-0,8%</b>	
			<b>СВО</b>	

<b>Наименование показателя</b>	<b>1 января 2023</b>	<b>1 апреля 2023</b>	<b>Прогноз на 01 октября 2023</b>
Сумма по Разделу 6	179 875 120	13 358 797	64 444 003
Сумма по Разделу 7	1 443 255	471 516	1 382 353
Сумма по Разделам 6 и 7	181 318 375	13 830 313	65 826 356
Доля суммы по Разделу 7 в сумме по Разделам 6 и 7	0,008	0,034	0,021
<b>Год</b>	<b>2022</b>		
<b>Значение</b>	<b>0,8%</b>		

Исходя из анализа информации за 2018-2022 годы можно сделать вывод о том, что доля суммы «Других операционных доходов» (Раздела 8 Части 2) может составить от 0,8% до 3,4% от суммы по Разделам 6 и 8 Части 2. В расчетах использовано среднее значение интервала (0,8%, 3,4%) – 2,1%.

Таблица 34. Информация для расчетов

Наименование статей	Источник		Значение,	Значение,	Значение,	Значение,	Значение,
			тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.
			1 октября 2021	1 января 2022	1 октября 2022	1 января 2023	1 апреля 2023
Процентные доходы	Часть 1	Раздел 1,3,4,6	4 306 163	5 939 823	5 764 751	7 495 505	6 436 593
Комиссионные доходы	Часть 1	Раздел 2	48 270	82 171	149 209	190 745	116 934
Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери	Часть 1	Раздел 5	2 174 099	3025278	1 439 946	1 904 320	1 894 914
Операционные доходы (от операций с размещенными средствами, долговыми ЦБ...)	Часть 2	Раздел 1,2,3,4,5	118 298	132 135	229 472	330 109	129 162
Доходы от операций с иностранной валютой	Часть 2	Раздел 6	36 217 376	48 920 785	155 989 451	179 875 120	64 444 003
Комиссионные и аналогичные доходы	Часть 2	Раздел 7	852 186	1 167 781	795 298	1 108 532	863 341
Операционные доходы	Часть 2	Раздел 8	1 416 483	1 872 130	1 049 365	1 443 255	1 382 353
в том числе от восстановления резервов	Часть 2	Раздел 8 п.2	1 386 268	1 819 034	1 010 340	1 386 292	1 299 135
операционные доходы		расчет- ная	30 215	53 096	39 025	56 963	83 218
резервы		величина	1 386 268	1 819 034	1 010 340	1 386 292	1 299 135
Доходы, связанные с операциями по обеспечению деятельности	Часть 2	Раздел 9	4 953	8 965	21 004	22 737	4 188
<b>Итого доходы</b>			<b>45 137 828</b>	<b>61 149 068</b>	<b>165 438 496</b>	<b>192 370 323</b>	<b>75 271 488</b>
Процентные расходы	Часть 3	Раздел 1	1 637 402	2 406 857	3 725 614	4 603 356	3 003 196
Комиссионные расходы	Часть 3	Раздел 2,3,4,5,6	1 321 734	1 921 480	1 479 121	1 904 582	1 909 590
Расходы по формированию резерва на возможные потери	Часть 3	Раздел 7	2 350 896	3 142 925	1 595 316	2 098 063	2 114 679
Операционные расходы	Часть 4	Раздел 1,2,3,4,5	9 157	12 428	36 387	118 299	45 436
Расходы по операциям с иностранной валютой	Часть 4	Раздел 6	36 138 527	48 800 995	155 806 066	179 600 064	64 339 742
Другие операционные расходы	Часть 4	Раздел 7	1 764 378	2 372 817	1 361 604	1 813 349	1 649 737
в том числе доначисление резервов	Часть 4	Раздел 7 п.3	1 372 610	1 828 372	1 002 232	1 319 643	1 120 780
операционные расходы		расчет- ная	391 768	544 445	359 372	493 706	528 957
резервы		величина	1 372 610	1 828 372	1 002 232	1 319 643	1 120 780
Расходы по обеспечению деятельности организации	Часть 4	Раздел 8	1 292 229	1 769 882	1 330 307	1 818 739	1 388 840
в том числе содержание персонала	Часть 4	п.1	796 100	1 064 808	806 348	1 090 575	н.д.
амортизация		п.3.	128 504	174 002	132 447	178 643	н.д.
управленческие расходы		п.4.	261 531	379 519	275 939	394 754	н.д.
персонал и управление			1 057 631	1 444 327	1 082 287	1 485 329	1 133 556**
прочие			234 598	325 555	248 020	333 410	255 284**

Наименование статей	Источник		Значение, тыс.руб.	Значение, тыс.руб.	Значение, тыс.руб.	Значение, тыс.руб.	Значение, тыс.руб.
<b>Итого</b>			<b>44 514 323</b>	<b>60 427 384</b>	<b>165 334 415</b>	<b>191 956 452</b>	<b>74 451 220</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>			<b>623 505</b>	<b>721 684</b>	<b>104 081</b>	<b>413 871</b>	<b>820 268</b>

\*\* расчетные величины (доля расходов на персонал и управление 0,8162 от расходов на обеспечение деятельности)

В качестве основы для построения денежного потока взяты 1-3-й кварталы 2023 года. Источники информации: Отчет о финансовых результатах на 1 октября 2023 года, код формы № 0409102, также частично использована информация за предыдущие годы.

**Таблица 35. Сгруппированная информация о доходах и расходах**

Наименование показателя	1-3 кв. 2021	2021	Доля значения 1-3 кварталов 2021 г. в годовом значении за 2021 г.	1-3 кв.2022	2022	Доля значения 1-3 кварталов 2022 г. в годовом значении за 2022 г.	Значение
Процентные доходы	4 306 163	5 939 823	0,720	5 764 751	7 495 505	0,77	0,72-0,77
Доходы от операций с валютой	36 217 376	48 920 785	0,740	155 989 451	179 875 120	0,87	0,74-0,87
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	1 018 754	1 382 087	0,740	1 173 979	1 629 386	0,72	0,72-0,74
восстановление сумм резервов	3 560 367	4 844 312	0,730	2 450 286	3 290 612	0,74	0,73-0,74
Прочие доходы	35 168	62 061	0,570	60 029	79 700	0,75	0,57-0,75
<b>Итого доходы</b>	<b>45 137 828</b>	<b>61 149 068</b>		<b>165 438 496</b>	<b>192 370 323</b>		
Процентные расходы	1 637 402	2 406 857	0,680	3 725 614	4 603 356	0,81	0,68-0,81
от продажи валюты	36 138 527	48 800 995	0,740	155 806 066	179 600 064	0,87	0,74-0,87
Операционные расходы	1 722 659	2 478 353	0,700	1 874 880	2 516 587	0,75	0,7-0,75
отчисления в резервы сумм резервов	3 723 506	4 971 297	0,750	2 597 548	3 417 706	0,76	0,75-0,76
Расходы по обеспечению деятельности	234 598	325 555	0,720	248 020	333 410	0,74	0,72-0,74
организационные и управленческие расходы	1 057 631	1 444 327	0,730	1 082 287	1 485 329	0,73	0,73
<b>Всего расходы</b>	<b>44 514 323</b>	<b>60 427 384</b>		<b>165 334 415</b>	<b>191 956 452</b>		
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>	<b>623 505</b>	<b>721 684</b>		<b>104 081</b>	<b>413 871</b>		

*Прогноз восстановления сумм резервов (отчислений в резервы)* и прогноз доходов/расходов по от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами дополнительно исследованы.



**Справочная ретроспективная информация о доформировании резервов/отчислениях в резервы****Таблица 36. Ретроспективная Информация о суммах восстановления резервов и отчислений в резервы для АО «БАНК СГБ»**

Наименование показателей	1 января 2018	1 января 2019	1 января 2020	1 октября 2020	1 января 2021	1 апреля 2021	1 октября 2021	1 января 2022	1 апреля 2022	1 октября 2022	1 января 2023	1 апреля 2023	1 октября 2023
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	1 688 831	2 433 216	749 123	2 174 099	3 025 278	512 416	1 439 946	1 904 320	530 059	1 894 914
Доходы от восстановления (уменьшения) сумм резервов на возможные потери, оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки, Часть 2, Раздел 8, п.2	1 036 444	1 194 877	1 754 671	1 563 504	1 984 855	429 835	1 386 268	1 819 034	217 488	1 010 340	1 386 292	461 543	1 299 135*
<b>Итого восстановление резерва</b>	<b>5 478 843</b>	<b>5 017 430</b>	<b>3 689 317</b>	<b>3 252 335</b>	<b>4 418 071</b>	<b>1 178 958</b>	<b>3 560 367</b>	<b>4 844 312</b>	<b>729 904</b>	<b>2 450 286</b>	<b>3 290 612</b>	<b>991 602</b>	<b>3 194 049</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	1 815 281	2 614 451	773 243	2 350 896	3 142 925	582 269	1 595 316	2 098 063	588 014	2 114 679
Расходы по формированию (доначислению) резервов на возможные потери, оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки, Часть 4, Раздел 7 п.3	1 102 042	1 159 041	1 774 189	1 555 225	1 987 423	393 893	1 372 610	1 828 372	169 010	1 002 232	1 319 643	453 337	1 120 780*
<b>Отчисления в резервы</b>	<b>5 013 358</b>	<b>4 118 204</b>	<b>3 797 659</b>	<b>3 370 506</b>	<b>4 601 874</b>	<b>1 167 136</b>	<b>3 723 506</b>	<b>4 971 297</b>	<b>751 279</b>	<b>2 597 548</b>	<b>3 417 706</b>	<b>1 041 351</b>	<b>3 235 459</b>
<b>Сальдо восстановления (+)/отчислений (-) в резервы</b>	<b>465 485</b>	<b>899 226</b>	<b>-108 342</b>	<b>-118 171</b>	<b>-183 803</b>	<b>11 822</b>	<b>-163 139</b>	<b>-126 985</b>	<b>-21 375</b>	<b>-147 262</b>	<b>-127 094</b>	<b>-49 749</b>	<b>-41 410</b>

•расчетные величины

**Таблица 37. Ретроспективная информация о восстановлении резервов/отчислениях в резервы по данным банковской системы РФ (до 01.04.2020)**

Показатель	01.01.2017	01.01.2018	01.04.2018	01.07.2018	01.10.2018	01.01.2019	01.04.2019	01.07.2019	01.10.2019	01.01.2020	01.04.2020
Восстановление сумм резервов	10 816,50	7 894,50	2 176,30	4 248,00	6 006,40	7 817,28	3 234,00	6 061,80	9 189,60	12 606,36	3 216,50
Отчисления в резервы	11 481,00	9 327,80	2 400,50	4 869,10	6 876,70	9 031,84	3 117,50	6 315,40	10 165,70	13 863,56	3 740,50
Доформирование (-) / восстановление (+) резервов	-664,50	-1433,30	-224,20	-621,10	-870,30	-1214,57	116,50	-253,60	-976,10	-1257,20	-524,00

[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/review/)

После 01.10.2020 ЦБ РФ перестал публиковать информацию о доформировании/восстановлении резервов и доходах и расходах от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами, публикует только информацию о чистых доходах/расходах.

### Структура доходов и расходов действующих кредитных организаций (млрд руб.),

Таблица 28. Структура доходов и расходов действующих кредитных организаций (млрд руб.)

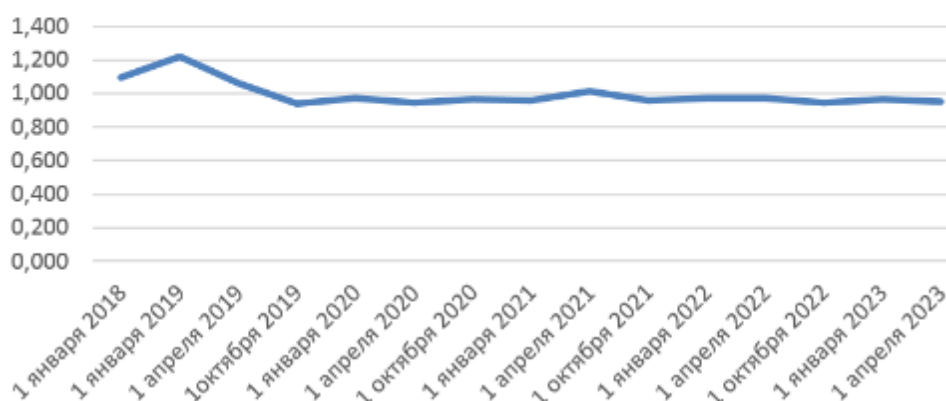
№ п.п.	Показатель	2020	1к21	1п21	9м21	2021	1к22	1п22	9м22	2022
8	Финансовый результат до резервов	3 669	811	1 680	2 651	3 430	475	-251	811	2 687
9	Чистое доформирование (-) / восстановление (+) резервов	-1 760	-140	-257	-383	-486	-761	-1 317	-1 698	-2 410
9.1	По кредитному портфелю	-1 193	-111	-161	-212	-295	-509	-831	-937	-1 304
9.1.1	По корпоративным кредитам и прочим размещенным средствам	-701	-10	14	35	42	-372	-488	-465	-693
9.1.2	По розничным кредитам и прочим размещенным средствам	-490	-99	-174	-245	-337	-141	-345	-477	-615
9.2	По прочим требованиям	-567	-29	-96	-171	-191	-251	-486	-761	-1 106

Источник информации: №246 апрель 2023 г., Сборник «Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации». [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/review/).

Таблица 38. Ретроспективная информация о восстановлении резервов/отчислении в резервы по данным банковской системы РФ (от 01.01.2021)

Показатель	2020	1к21	1п21	9м21	2021	1к22	1п22	9м22	2022
Финансовый результат до резервов	3 669	811	1 680	2 651	3 430	475	-251	811	2 687
Чистое доформирование (-) / восстановление (+) резервов	-1 760	-140	-257	-383	-486	-761	-1 317	-1 698	-2 410
По кредитному портфелю	-1 193	-111	-161	-212	-295	-509	-831	-937	-1 304
По корпоративным кредитам и прочим размещенным средствам	-701	-10	14	35	42	-372	-488	-465	-693
По розничным кредитам и прочим размещенным средствам	-490	-99	-174	-245	-337	-141	-345	-477	-615
По прочим требованиям	-567	-29	-96	-171	-191	-251	-486	-761	-1 106

### Иллюстрация соотношения восстановления резервов/отчислений в резервы АО "Банк СГБ"



\*на 1 октября 2023 г. данных в открытом доступе нет

### Прогноз доходов/расходов от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами.

После 01.10.2020 года ЦБ РФ перестал публиковать информацию о доходах и расходах от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами, публикует только информацию о чистых доходах/расходах.



**Прогноз доходов и расходов**

Согласно данным ЦБ РФ за 3 кв. 2022 года, чистые процентные доходы (ЧПД) банков вышли на докризисный уровень, комиссионные доходы также стабилизировались.

**Иллюстрация соотношения процентных  
доходов и расходов АО "Банк "СГБ"**



**Таблица 41. Прогноз коэффициента процентных доходов/расходов**

Наименование показателя	1 января 2018	1 января 2019	1 января 2020	1 января 2021	1 января 2022	1 января 2023	1 апреля 2023	1 октября 2023
Процентные доходы	3 201 102	4 582 445	5 831 271	5 275 564	5 939 823	7 495 505	2 026 808	6 436 593
Процентные расходы	1 730 979	2 919 345	3 154 671	2 268 322	2 406 857	4 603 356	963 152	3 003 196
Коэффициент (доходы/расходы)	1,85	1,57	1,85	2,33	2,47	1,63	2,1	2,14
Вес				0,2	0,2	0,2	0,4	0,2
Среднее взвешенное значение				2,13				

**Таблица 42. Прогноз показателей деятельности Банка на 2023 год, в том числе по итогам 1 квартала 2023 г., тыс.руб.**

Наименования показателей	Коэффициент (доля) доходов/расходов 1-3 кварталов в показателях за год	Порядок расчетов	1-3 кварталы 2023 г, тыс.руб.	Прогноз на 2023 год, тыс.руб.
Процентные доходы	0,72-0,77	с использованием среднего значения коэффициента (2021 и 2022 гг.) 0,745	6 436 593	8 639 722
Доходы от операций с валютой	0,74-0,87	с использованием среднего значения коэффициента (2021 и 2022 гг.) 0,805	64 444 003	80 054 662
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	0,72-0,74	принято, что за 1-3 кв. получены $\frac{3}{4}$ годовых доходов 0,750	1 109 437	1 479 249
Восстановление сумм резервов	0,73-0,74	принято, что за 1-3 кв. восстановлено $\frac{3}{4}$ резервов 0,750	3 194 049	4 258 732
Прочие доходы	0,57-0,75	с использованием среднего значения коэффициента (2021 и 2022 гг.) 0,660	87 406	132 433
<b>Итого доходы</b>			<b>75 271 488</b>	<b>94 564 798</b>
Процентные расходы	0,68-0,81	с использованием коэффициента 2,13	3 003 196	4 056 208

Наименования показателей	Коэффициент (доля) доходов/расходов 1-3 кварталов в показателях за год	Порядок расчетов	1-3 кварталы 2023 г, тыс.руб.	Прогноз на 2023 год, тыс.руб.
Расходы от операций с валютой и драгоценными металлами	0,74-0,87	доходы x коэффициент 0,9986 для кризисного периода	64 339 742	79 942 585
Операционные расходы	0,7-0,75	с использованием среднего значения коэффициента (2021 и 2022 гг.) 0,725	2 483 983	3 426 184
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	0,75-0,76	принято, что за 1-3 кв. получены $\frac{3}{4}$ годового значения 0,750	3 235 459	4 313 945
Расходы по обеспечению деятельности	0,72-0,74	с использованием среднего значения коэффициента (2021 и 2022 гг.) 0,73	255 284	349 704
Организационные и управленческие расходы	0,73	с использованием коэффициента 2022 г. 0,73	1 133 556	1 552 816
<b>Всего расходы</b>			<b>74 451 220</b>	<b>93 641 442</b>
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>			820 268	<b>923 356</b>

Таблица 43. Пояснение к построению коэффициентов для прогнозирования

Наименование статьи	Основание прогноза на 2024 г. и последующие годы
Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам	Прогноз инфляции и изменение ВВП
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
Процентные расходы	Прогноз инфляции и изменение ВВП
Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами	Прогноз с учетом изменения курса рубль/доллар США
Прочие операционные расходы	Прогноз инфляции и изменение ВВП
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	Монотонное увеличение
Комиссионные расходы	Прогноз инфляции
Организационные и управленческие расходы	Прогноз индекса заработной платы

**Этап 1. Прогноз финансовых результатов деятельности банка на весь прогнозный период.****Таблица 44. Прогноз финансовых результатов**

Наименование показателя	1 год 2023 П	2 год 2024 П	3 год 2025 П	4 год 2026 П	5 год 2027 П	6 год 2028 П	7 год 2029 П	8 год 2030 П	9 год 2031 П
<b>Доходы</b>									
Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам	8 639 722	9 235 863	9 823 364	10 436 784	11 102 043	11 819 140	12 596 715	13 443 407	14 290 100
Доходы от операций с валютой	80 054 662	101 028 983	106 888 664	108 064 439	109 469 277	109 469 277	109 469 277	109 469 277	109 469 277
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	1 479 249	1 581 317	1 681 906	1 786 933	1 900 835	2 023 613	2 156 745	2 301 711	2 446 678
<b>Доходы от восстановления резервов на возможные потери</b>	<b>4 258 732</b>	<b>4 216 145</b>	<b>4 173 557</b>	<b>4 130 970</b>	<b>4 088 383</b>	<b>4 045 795</b>	<b>4 003 208</b>	<b>3 960 621</b>	<b>3 918 033</b>
Прочие доходы	132 433	141 571	150 576	159 979	170 176	181 168	193 087	206 066	219 044
<b>Всего доходов</b>	<b>94 564 798</b>	<b>116 203 879</b>	<b>122 718 067</b>	<b>124 579 105</b>	<b>126 730 714</b>	<b>127 538 993</b>	<b>128 419 032</b>	<b>129 381 082</b>	<b>130 343 132</b>
Доходы, кроме резерва	90 306 066	111 987 734	118 544 510	120 448 135	122 642 331	123 493 198	124 415 824	125 420 461	126 425 099
Процентные расходы	4 056 208	4 336 086	4 611 908	4 899 899	5 212 227	5 548 893	5 913 951	6 311 460	6 708 968
Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами	79 942 585	100 887 542	106 739 019	107 977 987	109 381 702	109 381 702	109 381 702	109 381 702	109 381 702
Прочие операц. расходы	3 426 184	3 662 591	3 895 571	4 138 830	4 402 646	4 687 020	4 995 376	5 331 142	5 666 908
<b>Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям</b>	<b>4 313 945</b>	<b>4 270 806</b>	<b>4 227 666</b>	<b>4 184 527</b>	<b>4 141 387</b>	<b>4 098 248</b>	<b>4 055 108</b>	<b>4 011 969</b>	<b>3 968 829</b>
Комиссионные расходы	349 704	373 834	397 613	422 442	449 370	478 395	509 868	544 139	578 410
Организационные и управленческие расходы	1 552 816	1 591 636	1 633 562	1 670 830	1 711 203	1 754 682	1 799 714	1 847 851	1 899 094
<b>Всего расходы</b>	<b>93 641 442</b>	<b>115 122 495</b>	<b>121 505 339</b>	<b>123 294 515</b>	<b>125 298 535</b>	<b>125 948 940</b>	<b>126 655 719</b>	<b>127 428 263</b>	<b>128 203 911</b>
Затраты, кроме резерва	89 327 497	110 851 689	117 277 673	119 109 988	121 157 148	121 850 692	122 600 611	123 416 294	124 235 082

**Этап 2. Прогноз изменения в текущих активах/ обязательствах.**

При построении прогноза использована информация с сайта ЦБ РФ, макроэкономические показатели, а также 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) предыдущей таблицы этапа 1.

**Таблица 45. Прогноз изменения резервов**

Наименование показателя	1 год 2023 П	2 год 2024 П	3 год 2025 П	4 год 2026 П	5 год 2027 П	6 год 2028 П	7 год 2029 П	8 год 2030 П	9 год 2031 П
Резерв из актива (восстановление сумм со счетов фондов)	4 258 732	4 216 145	4 173 557	4 130 970	4 088 383	4 045 795	4 003 208	3 960 621	3 918 033
Резерв из пассива (отчисления в фонды и резервы)	4 313 945	4 270 806	4 227 666	4 184 527	4 141 387	4 098 248	4 055 108	4 011 969	3 968 829
Изменение резерва под обесценение	-55 213	-54 661	-54 109	-53 557	-53 004	-52 453	-51 900	-51 348	-50 796

В последующих расчетах учтен возврат субординированных займов (400 млн. руб. в 2026 году, 100 млн. руб. в 2027 году и 1 250 млн.руб. в 2028 году, симметрично расчетам затратного подход

Таблица 46. Прогноз чистой прибыли

Наименование показателя	1 год 2023 П	2 год 2024 П	3 год 2025 П	4 год 2026 П	5 год 2027 П	6 год 2028 П	7 год 2029 П	8 год 2030 П	9 год 2031 П
Операционные доходы*	90 306 066	111 987 734	118 544 510	120 448 135	122 642 331	123 493 198	124 415 824	125 420 461	126 425 099
Операционные затраты**	89 327 497	110 851 689	117 277 673	119 109 988	121 157 148	121 850 692	122 600 611	123 416 294	124 235 082
Проценты по субординированным облигациям	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000		0	0
Прибыль от операций	853 569	1 011 045	1 141 837	1 213 147	1 360 183	1 517 506	1 815 213	2 004 167	2 190 017
Амортизационные отчисления	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643
Изменение под обесценение активов	-55 213	-54 661	-54 109	-53 557	-53 004	-52 453	-51 900	-51 348	-50 796
Балансовая прибыль	976 999	1 135 027	1 266 371	1 338 233	1 485 822	1 643 696	1 941 956	2 131 462	2 317 864
Налог на прибыль	195 400	227 005	253 274	267 647	297 164	328 739	388 391	426 292	463 573
Чистая прибыль	781 599	908 022	1 013 097	1 070 586	1 188 658	1 314 957	1 553 565	1 705 170	1 854 291

\*«Всего доходы» - «резерв из актива»

\*\* «Всего затраты» - «резерв из пассива» - «амортизация»

**Этап 4. Прогноз денежного потока.**

Таблица 47. Прогноз денежного потока (тыс.руб.)

Наименование показателя	1 год 2023 П	2 год 2024 П	3 год 2025 П	4 год 2026 П	5 год 2027 П	6 год 2028 П	7 год 2029 П	8 год 2030 П	9 год 2031 П
Чистая прибыль	781 599	908 022	1 013 097	1 070 586	1 188 658	1 314 957	1 553 565	1 705 170	1 854 291
Минус изменение резерва на обесценение активов	55 213	54 661	54 109	53 557	53 004	52 453	51 900	51 348	50 796
Возврат амортизации	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643	178 643
Изменение потребности в текущих активах и текущих обязательствах	-290 484	-330 250	-379 313	-434 973	-494 604	-543 678	-596 340	-652 912	-713 087
Результат операционной деятельности	724 971	811 076	866 536	867 813	925 701	1 002 375	1 187 768	1 282 249	1 370 643
Инвестиции	-19 849	-39 698	-59 548	-79 397	-99 246	-119 095	-138 945	-158 794	-178 643
Возврат субордов (предполагаемый оценщиком)				-400 000	-100 000	-1 250 000	0	0	0
Поток денежных средств	705 122	771 378	806 988	388 416	726 455	-366 720	1 048 823	1 123 455	1 192 000



### 3.4. Расчет ставки дисконтирования

Ставки дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости) (п.22 ФСО V).

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности, его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие,
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

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.

#### Стоимость собственного капитала

Издержки собственного капитала (cost of equity) традиционно 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);
- 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).

В данном расчете в качестве безрисковой ставки выбрано взвешенное среднее значение доходностей 7-и и 10-летних ОФЗ (так как период прогнозирования – 8,54 года).

Таблица 48. Информация о доходности ОФЗ

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
12.12.2023	14,31	13,27	12,78	12,55	12,39	12,34	12,3	12,31	12,33	12,35	12,37	12,38
11.12.2023	14,48	13,07	12,48	12,27	12,2	12,18	12,18	12,22	12,27	12,31	12,32	12,34
08.12.2023	14,64	13,17	12,56	12,33	12,27	12,21	12,15	12,17	12,21	12,25	12,27	12,28
07.12.2023	14,38	13,11	12,57	12,36	12,24	12,13	12,06	12,1	12,15	12,19	12,21	12,23
06.12.2023	14,24	13,02	12,51	12,32	12,18	12,06	11,99	12,02	12,07	12,09	12,08	12,07

Срок до погашения, лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
05.12.2023	14,65	13,31	12,73	12,46	12,2	12,06	11,95	11,97	12	12,01	12	11,99

[https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)

Построена зависимость  $Y = A * X + B$ , где  $X$  – дата,  $Y$  – бескупонная доходность 10-летних ОФЗ.

A 0,042961373

B -1932,610944

$Y (15/12/2023) = 12,465$ .

К расчету принято округленное среднее значение 12,47%.

### **Премия за малую капитализацию**

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют бóльшую 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 49 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.

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 50 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>

Таблица 51 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	3

<sup>1</sup> «Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО ПАО «ЕЭС России и ДЗО ПАО «ЕЭС России». Deloitte and Touche RCS, 27.06.2005 г.

Фактор риска	Степень риска			Результат
	Низкая	Средняя	Высокая	
<b>А. Итого (сумма):</b>				<b>11</b>
<b>Б. Рассчитанная степень риска (Б=А/4):</b>				<b>2,75</b>

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Таблица 52 Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Рассчитанное значение	Размер премии за специфический риск
Низкая	$\geq 1,0$ но $< 1,5$	0 – 1,0%
Средняя	$\geq 2,0$ но $< 2,5$	2,0 – 3,0%
Высокая	$\geq 3,0$	4,0-5,0%

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Рекомендуемый диапазон премии за специфический риск оцениваемой компании лежит в пределах от 3,0% до 4,0%. В дальнейших расчетах принято значение 3,75%.

Таблица 53 Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателей	Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	Rf	12,47%
Премия за малую капитализацию	s1	3,89%
Специфический риск	s2	3,75%
Итого		20,11%

Источник: расчеты оценщика

### 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 постпрогножном периоде.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать в конце прогнозного периода (п.20 ФСО V).

В соответствии с п.21 ФСО V, при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят как для объектов оценки как с неограниченным, так и ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может иметь отрицательное значение. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Модель Гордона в данном случае является более предпочтительной.

Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$V = G * (1+g) / (Rn - g), \text{ где}$$

V – остаточная стоимость в постпрогножном 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.

На последнем этапе расчетов Оценщик применил поправку на фактическое значение суммы отрицательной и положительной переоценки ценных бумаг.

Номер счета	Сумма по счету на 01.01.2023, тыс.руб.	Сумма по счету на 01.11.2023, тыс.руб.
10605	286 374	462 030
10603	4 387	5
	-281 987	-462 025
Итого		-180 038

---

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 5 014 900 тыс.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 **4 690 200 000 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:  $1 - (1/(1$



+ 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.

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 какому-либо подходу 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.

### **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.

Расчеты затратного подхода проведены с использованием информации на 01.11.2023 г.

Поскольку результат по Доходному подходу в значительной степени определен показателями 1-3-го кварталов 2023 года, принято решение придать результату по Затратному подходу больший вес, чем результату по Доходному подходу.

В связи с вышеизложенным, Оценщик решил придать результату по Затратному подходу вес (0,75).

**Обобщение результатов оценки стоимости 100% пакета акций  
АО «БАНК СГБ»**

Таблица 55

Подходы к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Весовой Коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ		
Затратный подход	4 344 600 000	0,75	3 258 450 000
Доходный подход	4 690 200 000	0,25	1 172 550 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб.			4 431 000 000
То же, округленно, руб.			4 431 000 000

По состоянию на дату оценки рыночная стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в размере 100% уставного капитала Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» составляет округленно

**4 431 000 000 рублей**

**(Четыре миллиарда четыреста тридцать один миллион 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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

## Выписка

### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

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

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №028632-3 от 25.08.2021, Оценка бизнеса, действителен до 25.08.2024;

2. №030652-1 от 08.10.2021, Оценка недвижимости, действителен до 08.10.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 26 лет

Общий стаж: 41 год

**Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:**

1. Диплом №ЗВ 428842 от 09.06.1981 Новосибирский госуниверситет им. Ленинского комсомола (высшее);
2. Диплом №ПП 161512 от 28.09.2000 Московский государственный университет экономики, статистики и информатики (переподготовка в области оценки);
3. Свидетельство №746 от 01.03.2007 Международная академия оценки и консалтинга (повышение квалификации в области оценки)

**Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий:** С момента включения в реестр членов РОО по 31.03.2023 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.

Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

# РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС №122/2023/СП134/765 страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 122/2023/СП134/765 от 09.06.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Ильинская Татьяна Владимировна (ИНН 500100532299)</b> <b>Адрес регистрации:</b> <b>143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА, РУБ.:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «03» июля 2023 г. по «02» июля 2024 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

**Страховщик:**  
**ПАО СК «Росгосстрах»**  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР

  
М.П. (Комарницкая М.И.)  
«09» июня 2023г.

**Страхователь:**  
**Ильинская Татьяна Владимировна**

  
(Ильинская Т.В.)

**ПОЛИС № 022-073-009079/22**

**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 № 022-073-009079/22 от 12.12.2022 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/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>121099, г. Москва, Прямой переулок, д.31/4, стр.1</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<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>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «01» января 2023 г. по «31» декабря 2023 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<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>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<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>
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	<b>Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</b>

**Страховщик:**

**ООО «Абсолют Страхование»**

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

М.п.  
«12» декабря 2022г.

**Страхователь:**

**Закрытое акционерное общество**

**«Центр независимой оценки»**

Генеральный директор на основании Устава



(Косарев Н.Ю.)

М.п.  
«12» декабря 2022г.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028632-3

« 25 » августа 20 21 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»

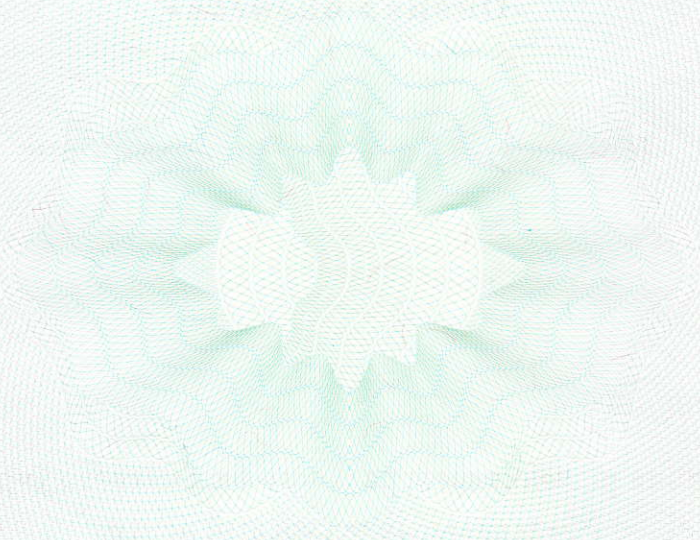
от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » августа 20 24 г.



004137 - KA3

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

Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
19	34236369	2816

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС  
(публикуемая форма)  
за 9 месяцев 2023 г.\***

Полное или сокращенное фирменное  
наименование кредитной организации

Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»

Адрес (место нахождения) кредитной  
организации

160001, город Вологда, улица Благовещенская, дом 3.

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	X	1 156 388	1 108 125
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	X	3 085 666	609 235
2.1	Обязательные резервы	X	141 936	74 785
3	Средства в кредитных организациях	X	2 188 014	551 200
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	132 984	90 959
4a	Производные финансовые инструменты для целей хеджирования	X	X	X
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	X	59 033 254	66 486 665
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	4 674 854	5 123 643
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	X	1 618 235	-
8	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	X	X	X

1	2	3	4	5
9	Требование по текущему налогу на прибыль	X	-	-
10	Отложенный налоговый актив	X	189 426	221 431
11	Основные средства, активы в форме права пользования и нематериальные активы	X	998 085	1 070 807
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	X	28 906	40 057
13	Прочие активы	X	X	X
14	Всего активов	X	73 459 579	75 714 475
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	X	552 197	569 735
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	X	66 432 855	68 833 977
16.1	средства кредитных организаций	X	4 974 208	6 848 457
16.2	средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	X	61 458 647	61 985 520
16.2.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	X	21 119 106	18 544 700
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	-	-
17.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	X	-	-
17a	Производные финансовые инструменты для целей хеджирования	X	X	X
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	X	1 250 000	1 250 000
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	-	-
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости	X	1 250 000	1 250 000
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль	X	-	13 586
20	Отложенные налоговые обязательства	X	72 599	83 457
21	Прочие обязательства	X	X	X
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	X	X	X
23	Всего обязательств	X	68 661 116	71 364 949
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	X	661 215	661 215
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	X	X	X
26	Эмиссионный доход	X	-	-
27	Резервный фонд	X	33 061	33 061



Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
19	34236369	2816

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
(публикуемая форма)  
за 9 месяцев 2023 г.\***

Полное или сокращенное фирменное  
наименование кредитной организации

Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»

Адрес (место нахождения) кредитной  
организации

160001, город Вологда, улица Благовещенская, дом 3.

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответст- вующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	X	4 421 958	X
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	X	2 004 308	X
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	X	2 009 856	X
1.3	от вложений в ценные бумаги	X	407 794	X
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	X	3 007 100	X
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	X	303 050	X
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	X	2 704 050	X
2.3	по выпущенным ценным бумагам	X	-	X
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	X	1 414 858	X

1	2	3	4	5
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	X	25 005	X
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам	X	2 125	X
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	X	1 439 863	X
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	50 746	X
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	-	X
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	-5 649	X
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости	X	6 641	X
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	X	X	X
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	X	X	X
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	X	28 797	X
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	X	X	X
14	Комиссионные доходы	X	863 154	X
15	Комиссионные расходы	X	334 244	X
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	7 944	X
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	X	-7 130	X



1	2	3	4	5
18	Изменение резерва по прочим потерям	X	7 780	X
19	Прочие операционные доходы	X	83 218	X
20	Чистые доходы (расходы)	X	2 318 913	X
21	Операционные расходы	X	1 498 645	X
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	X	820 268	X
23	Возмещение (расход) по налогу на прибыль	X	82 662	X
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	X	737 606	X
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	X	-	X
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	X	737 606	X

## Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	X	737 606	X
2	Прочий совокупный доход (убыток)	X	X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:	X	-27 476	X
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	X	-27 476	X
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами	X	-	X
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток	X	-5 495	X
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	X	-21 981	X
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:	X	-188 327	X
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	X	X
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	X	X

1	2	3	4	5
6.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков	X	X	X
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток	X	-24 999	X
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	X	-163 328	X
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль	X	-185 309	X
10	Финансовый результат за отчетный период	X	552 297	X

\*Отчет о финансовых результатах (публикуемая форма) за 9 месяцев 2023 года подготовлен в соответствии с российскими правилами составления годовой (промежуточной) бухгалтерской (финансовой) отчетности кредитными организациями с учетом требований Решения Совета директоров Банка России от 29 декабря 2022 года к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2023 году.

Председатель Правления

Д.А. Лукичев

Главный бухгалтер

И.В. Жаравина

М.П.

Исполнитель: С.А. Попов

Тел.: (8172) 57 37 35

10 ноября 2023 г.



Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
19	34236369	2816

**ОТЧЕТ ОБ УРОВНЕ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА ДЛЯ ПОКРЫТИЯ РИСКОВ  
(публикуемая форма)  
на 1 октября 2023 года\***

Полное или сокращенное фирменное  
наименование кредитной организации

Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»

Адрес (место нахождения) кредитной  
организации

160001, город Вологда, улица Благовещенская, дом 3.

Код формы по ОКУД 0409808

Квартальная (Годовая)

Раздел 1. Информация об уровне достаточности капитала

Номер строки	Наименование инструмента (показателя)	Номер пояснения	Стоимость инструмента (величина показателя) на отчетную дату, тыс. руб.	Стоимость инструмента (величина показателя) на начало отчетного года, тыс. руб.	Ссылка на статьи бухгалтерского баланса (публикуемая форма), являющиеся источниками элементов капитала
1	2	3	4	5	6
<b>Источники базового капитала</b>					
1	Уставный капитал и эмиссионный доход, всего, в том числе, сформированный:	X	656 415	656 415	X
1.1	обыкновенными акциями (долями)	X	656 415	656 415	X
1.2	привилегированными акциями	X	-	-	X
2	Нераспределенная прибыль (убыток):	X	3 132 324	3 060 709	X
2.1	прошлых лет	X	3 132 324	3 060 709	X
2.2	отчетного года	X	-	-	X
3	Резервный фонд	X	33 061	33 061	X
4	Доли уставного капитала, подлежащие поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	не применимо	не применимо	X
5	Инструменты базового капитала дочерних организаций, принадлежащие третьим сторонам	X	X	X	X

1	2	3	4	5	6
6	Источники базового капитала, итого (строка 1 +/- строка 2 + строка 3 - строка 4 + строка 5)	X	3 821 800	3 750 185	X
Показатели, уменьшающие источники базового капитала					
7	Корректировка стоимости финансового инструмента	X	-	-	X
8	Деловая репутация (гудвил) за вычетом отложенных налоговых обязательств	X	-	-	X
9	Нематериальные активы (кроме деловой репутации и сумм прав по обслуживанию ипотечных кредитов) за вычетом отложенных налоговых обязательств	X	236 781	259 625	X
10	Отложенные налоговые активы, зависящие от будущей прибыли	X	121 954	121 953	X
11	Резервы хеджирования денежных потоков	X	-	-	X
12	Недосозданные резервы на возможные потери	X	-	-	X
13	Доход от сделок секьюритизации	X	не применимо	не применимо	X
14	Доходы и расходы, связанные с изменением кредитного риска по обязательствам, оцениваемым по справедливой стоимости	X	не применимо	не применимо	X
15	Активы пенсионного плана с установленными выплатами	X	не применимо	не применимо	X
16	Вложения в собственные акции (доли)	X	X	X	X
17	Встречные вложения кредитной организации и финансовой организации в инструменты базового капитала	X	X	X	X
18	Несущественные вложения в инструменты базового капитала финансовых организаций	X	X	X	X
19	Существенные вложения в инструменты базового капитала финансовых организаций	X	X	X	X
20	Права по обслуживанию ипотечных кредитов	X	не применимо	не применимо	X
21	Отложенные налоговые активы, не зависящие от будущей прибыли	X	-	-	X
22	Совокупная сумма существенных вложений и отложенных налоговых активов в части, превышающей 15 процентов от величины базового капитала, всего, в том числе:	X	X	X	X
23	существенные вложения в инструменты базового капитала финансовых организаций	X	X	X	X

1	2	3	4	5	6
24	права по обслуживанию ипотечных кредитов	X	не применимо	не применимо	X
25	отложенные налоговые активы, не зависящие от будущей прибыли	X	-	-	X
26	Иные показатели, уменьшающие источники базового капитала, установленные Банком России	X	-	-	X
27	Отрицательная величина добавочного капитала	X	-	-	X
28	Показатели, уменьшающие источники базового капитала, итого (сумма строк 7 - 22 , 26 и 27)	X	360 220	383 063	X
29	Базовый капитал, итого (строка 6 – строка 28)	X	3 461 580	3 367 122	X
Источники добавочного капитала					
30	Инструменты добавочного капитала и эмиссионный доход, всего, в том числе:	X	1 250 000	1 250 000	x
31	классифицируемые как капитал	X	-	-	X
32	классифицируемые как обязательства	X	1 250 000	1 250 000	X
33	Инструменты добавочного капитала, подлежащие поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	-	-	X
34	Инструменты добавочного капитала дочерних организаций, принадлежащие третьим сторонам, всего, в том числе:	X	X	X	X
35	инструменты добавочного капитала дочерних организаций, подлежащие поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	X	X	X
36	Источники добавочного капитала, итого (строка 30 + строка 33 + строка 34)	X	1 250 000	1 250 000	X
Показатели, уменьшающие источники добавочного капитала					
37	Вложения в собственные инструменты добавочного капитала	X	X	X	X
38	Встречные вложения кредитной организации и финансовой организации в инструменты добавочного капитала	X	X	X	X
39	Несущественные вложения в инструменты добавочного капитала финансовых организаций	X	X	X	X
40	Существенные вложения в инструменты добавочного капитала финансовых организаций	X	X	X	X

1	2	3	4	5	6
41	Иные показатели, уменьшающие источники добавочного капитала, установленные Банком России	X	-	-	X
42	Отрицательная величина дополнительного капитала	X	-	-	X
43	Показатели, уменьшающие источники добавочного капитала, итого (сумма строк 37-42)	X	-	-	X
44	Добавочный капитал, итого (строка 36 – строка 43)	X	1 250 000	1 250 000	X
45	Основной капитал, итого (строка 29 + строка 44)	X	4 711 580	4 617 122	X
<b>Источники дополнительного капитала</b>					
46	Инструменты дополнительного капитала и эмиссионный доход	X	861 818	641 794	X
47	Инструменты дополнительного капитала, подлежащие поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	-	-	X
48	Инструменты дополнительного капитала дочерних организаций, принадлежащие третьим сторонам, всего, в том числе:	X	X	X	X
49	инструменты дополнительного капитала дочерних организаций, подлежащие поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	X	X	X
50	Резервы на возможные потери	X	-	-	X
51	Источники дополнительного капитала, итого (строка 46 + строка 47 + строка 48 + строка 50)	X	861 818	641 794	X
<b>Показатели, уменьшающие источники дополнительного капитала</b>					
52	Вложения в собственные инструменты дополнительного капитала	X	620	-	X
53	Встречные вложения кредитной организации и финансовой организации в инструменты дополнительного капитала	X	-	-	X
54	Несущественные вложения в инструменты дополнительного капитала и иные инструменты, обеспечивающие общую способность к поглощению убытков финансовых организаций	X	X	X	X

1	2	3	4	5	6
54a	вложения в иные инструменты, обеспечивающие общую способность к поглощению убытков финансовых организаций	X	X	X	X
55	Существенные вложения в инструменты дополнительного капитала и иные инструменты, обеспечивающие общую способность к поглощению убытков финансовых организаций	X	X	X	X
56	Иные показатели, уменьшающие источники дополнительного капитала, установленные Банком России, всего, в том числе:	X	-	-	X
56.1	просроченная дебиторская задолженность длительностью свыше 30 календарных дней	X	-	-	X
56.2	превышение совокупной суммы кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных своим акционерам (участникам) и инсайдерам, над ее максимальным размером	X	-	-	X
56.3	вложения в создание и приобретение основных средств и материальных запасов	X	-	-	X
56.4	разница между действительной стоимостью доли, причитающейся вышедшим из общества участникам, и стоимостью, по которой доля была реализована другому участнику	X	-	-	X
57	Показатели, уменьшающие источники дополнительного капитала, итого (сумма строк с 52 по 56)	X	620	-	X
58	Дополнительный капитал, итого (строка 51 – строка 57)	X	861 198	641 794	X
59	Собственные средства (капитал), итого (строка 45 + строка 58)	X	5 572 778	5 258 916	X
60	Активы, взвешенные по уровню риска:	X	X	X	X
60.1	необходимые для определения достаточности базового капитала	X	33 067 011	31 572 455	X
60.2	необходимые для определения достаточности основного капитала	X	33 067 011	31 572 455	X
60.3	необходимые для определения достаточности собственных средств (капитала)	X	33 346 013	31 875 382	X

1	2	3	4	5	6
Показатели достаточности собственных средств (капитала) и надбавки к нормативам достаточности собственных средств (капитала), процент					
61	Достаточность базового капитала (строка 29: строка 60.1)	X	10.468	10.665	X
62	Достаточность основного капитала (строка 45: строка 60.2)	X	14.249	14.624	X
63	Достаточность собственных средств (капитала) (строка 59: строка 60.3)	X	16.712	16.498	X
64	Надбавки к нормативу достаточности базового капитала, всего, в том числе:	X	не применимо	не применимо	X
65	надбавка поддержания достаточности капитала	X	не применимо	не применимо	X
66	антициклическая надбавка	X	не применимо	не применимо	X
67	надбавка за системную значимость	X	не применимо	не применимо	X
68	Базовый капитал, доступный для направления на поддержание надбавок к нормативам достаточности собственных средств (капитала)	X	не применимо	не применимо	X
Нормативы достаточности собственных средств (капитала), процент					
69	Норматив достаточности базового капитала	X	4.500	4.500	X
70	Норматив достаточности основного капитала	X	6.000	6.000	X
71	Норматив достаточности собственных средств (капитала)	X	8.000	8.000	X
Показатели, не превышающие установленные пороги существенности и не принимаемые в уменьшение источников капитала					
72	Несущественные вложения в инструменты капитала и иные инструменты, обеспечивающие общую способность к поглощению убытков финансовых организаций	X	X	X	X
73	Существенные вложения в инструменты базового капитала финансовых организаций	X	X	X	X
74	Права по обслуживанию ипотечных кредитов	X	не применимо	не применимо	X
75	Отложенные налоговые активы, не зависящие от будущей прибыли	X	-	-	X
Ограничения на включение в расчет дополнительного капитала резервов на возможные потери					
76	Резервы на возможные потери, включаемые в расчет дополнительного капитала, в отношении позиций, для расчета кредитного риска по которым применяется стандартизированный подход	X	не применимо	не применимо	X



1	2	3	4	5	6
77	Ограничения на включение в расчет дополнительного капитала сумм резервов на возможные потери при использовании стандартизированного подхода	X	не применимо	не применимо	X
78	Резервы на возможные потери, включаемые в расчет дополнительного капитала, в отношении позиций, для расчета кредитного риска по которым применяется подход на основе внутренних моделей	X	-	-	X
79	Ограничения на включение в расчет дополнительного капитала сумм резервов на возможные потери при использовании подхода на основе внутренних моделей	X	-	-	X
Инструменты, подлежащие поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала) (применяется с 1 января 2018 года по 1 января 2022 года)					
80	Текущее ограничение на включение в состав источников базового капитала инструментов, подлежащих поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	-	-	X
81	Часть инструментов, не включенная в состав источников базового капитала вследствие ограничения	X	-	-	X
82	Текущее ограничение на включение в состав источников добавочного капитала инструментов, подлежащих поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	-	-	X
83	Часть инструментов, не включенная в состав источников добавочного капитала вследствие ограничения	X	-	-	X
84	Текущее ограничение на включение в состав источников дополнительного капитала инструментов, подлежащих поэтапному исключению из расчета собственных средств (капитала)	X	-	-	X
85	Часть инструментов, не включенная в состав источников дополнительного капитала вследствие ограничения	X	-	-	X

\*Отчет об уровне достаточности капитала для покрытия рисков (публикуемая форма) на 1 октября 2023 года подготовлен в соответствии с российскими правилами составления годовой (промежуточной) бухгалтерской (финансовой) отчетности кредитными организациями с учетом требований Решения Совета директоров Банка России от 29 декабря 2022 года к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2023 году.

Председатель Правления

Главный бухгалтер

М.П.

Исполнитель: С.А. Попов

Тел.: (8172) 57 37 35

10 ноября 2023 г.



Д.А. Лукичев

И.В. Жаравина

## Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
19	34236369	2816

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
(публикуемая форма)  
на 1 октября 2023 г.\***

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации

Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»

Адрес (место нахождения) кредитной организации

160001, город Вологда, улица Благовещенская, дом 3.

Код формы по ОКУД 0409810

Квартальная (Годовая)

тыс.руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Уставный капитал	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (Участников)	Эмиссионный доход	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, оцениваемых через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	Увеличение (уменьшение) обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности при переоценке	Переоценка инструментов хеджирования	Резервный фонд	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого источники капитала
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Данные на начало предыдущего отчетного года	X	661 215	X	-	-179 048	238 833	-	X	33 061	-	-	12 590	3 511 135	4 277 786
2	Влияние изменений положений учетной политики	X		X					X						
3	Влияние исправления ошибок	X		X					X						
4	Данные на начало предыдущего отчетного года (скорректированные)	X	661 215	X	-	-179 048	238 833	-	X	33 061	-	-	12 590	3 511 135	4 277 786

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5	Совокупный доход за предыдущий отчетный период:	X		X					X					X	X
5.1	прибыль (убыток)	X		X					X					X	X
5.2	прочий совокупный доход	X		X					X						
6	Эмиссия акций:	X		X					X						
6.1	номинальная стоимость	X		X					X						
6.2	эмиссионный доход	X		X					X						
7	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников):	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7.1	приобретения	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7.2	выбытия	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8	Изменение стоимости основных средств и нематериальных активов	X		X					X						
9	Дивиденды объявленные и иные выплаты в пользу акционеров (участников):	X		X					X						
9.1	по обыкновенным акциям	X		X					X						
9.2	по привилегированным акциям	X		X					X						
10	Прочие взносы акционеров (участников) и распределение в пользу акционеров (участников)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	Прочие движения	X		X		X			X				X	X	X
12	Данные за соответствующий отчетный период прошлого года	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
13	Данные на начало отчетного года	X	661 215	X	-	-248 711	241 343	-	X	33 061	-	-	19 717	3 642 901	4 349 526
14	Влияние изменений положений учетной политики	X		X					X						
15	Влияние исправления ошибок	X		X					X						
16	Данные на начало отчетного года (скорректированные)	X	661 215	X	-	-248 711	241 343	-	X	33 061	-	-	19 717	3 642 901	4 349 526
17	Совокупный доход за отчетный период:	X		X					X					737 606	737 606
17.1	прибыль (убыток)	X		X					X					737 606	737 606
17.2	прочий совокупный доход	X		X					X						
18	Эмиссия акций:	X		X					X						
18.1	номинальная стоимость	X		X					X						
18.2	эмиссионный доход	X		X					X						
19	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников):	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
19.1	приобретения	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
19.2	выбытия	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
20	Изменение стоимости основных средств и нематериальных активов	X		X			-21 981		X						-21 981

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
21	Дивиденды объявленные и иные выплаты в пользу акционеров (участников):	X		X					X						
21.1	по обыкновенным акциям	X		X					X						
21.2	по привилегированным акциям	X		X					X						
22	Прочие взносы акционеров (участников) и распределение в пользу акционеров (участников)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
23	Прочие движения	X		X		-155 384			X				-7 944	-103 360	-266 688
24	Данные за отчетный период	X	661 215	X	-	-404 095	219 362	-	X	33 061	-	-	11 773	4 277 147	4 798 463

\*Отчет об изменениях в капитале кредитной организации (публикуемая форма) на 1 октября 2023 года подготовлен в соответствии с российскими правилами составления годовой (промежуточной) бухгалтерской (финансовой) отчетности кредитными организациями с учетом требований Решения Совета директоров Банка России от 29 декабря 2022 года к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2023 году.

Председатель Правления

Главный бухгалтер

М.П.

Исполнитель: С.А. Попов  
Тел.: (8172) 57 37 35

10 ноября 2023 г.



Д.А. Лукичев

И.В. Жаравина

*Банковская отчетность*

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
19	34236369	2816

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ  
НОРМАТИВАХ, НОРМАТИВЕ ФИНАНСОВОГО РЫЧАГА И НОРМАТИВЕ  
КРАТКОСРОЧНОЙ ЛИКВИДНОСТИ  
(публикуемая форма)  
на 1 октября 2023 года\***

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации (головной кредитной организации банковской группы)

Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»

Адрес (место нахождения) кредитной организации (головной кредитной организации банковской группы)

160001, город Вологда, улица Благовещенская, дом 3.

Код формы по ОКУД 0409813

Квартальная (Годовая)

Раздел 1. Сведения об основных показателях деятельности кредитной организации (банковской группы)

Номер строки	Наименование показателя	Номер пояснения	Фактическое значение				
			на отчетную дату	на дату, отстоящую на один квартал от отчетной	на дату, отстоящую на два квартала от отчетной	на дату, отстоящую на три квартала от отчетной	на дату, отстоящую на четыре квартала от отчетной
1	2	3	4	5	6	7	8
КАПИТАЛ, тыс. руб.							
1	Базовый капитал	X	3 461 580	3 471 910	3 386 901	3 367 122	X

1	2	3	4	5	6	7	8
1а	Базовый капитал при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков	X	X	X	X	X	X
2	Основной капитал	X	4 711 580	4 721 910	4 636 901	4 617 122	X
2а	Основной капитал при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков	X	X	X	X	X	X
3	Собственные средства (капитал)	X	5 572 778	5 533 100	5 370 075	5 258 916	X
3а	Собственные средства (капитал) при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков	X	X	X	X	X	X
АКТИВЫ, ВЗВЕШЕННЫЕ ПО УРОВНЮ РИСКА, тыс. руб.							
4	Активы, взвешенные по уровню риска	X	33 346 013	31 796 202	30 550 528	31 875 382	X
НОРМАТИВЫ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА, процент							
5	Норматив достаточности базового капитала Н1.1 (Н20.1)	X	10.468	11.016	11.196	10.665	X
5а	Норматив достаточности базового капитала при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков	X	X	X	X	X	X
6	Норматив достаточности основного капитала Н1.2 (Н20.2)	X	14.249	14.982	15.328	14.624	X
6а	Норматив достаточности основного капитала при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков	X	X	X	X	X	X
7	Норматив достаточности собственных средств (капитала) Н1.0 (Н1цк, Н1.3, Н20.0)	X	16.712	17.402	17.578	16.498	X
7а	Норматив достаточности собственных средств (капитала) при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков	X	X	X	X	X	X

1	2	3	4	5	6	7	8
НАДБАВКИ К БАЗОВОМУ КАПИТАЛУ (в процентах от суммы активов, взвешенных по уровню риска), процент							
8	Надбавка поддержания достаточности капитала	X	не применимо	не применимо	не применимо	не применимо	X
9	Антициклическая надбавка	X	не применимо	не применимо	не применимо	не применимо	X
10	Надбавка за системную значимость	X	не применимо	не применимо	не применимо	не применимо	X
11	Надбавки к нормативам достаточности собственных средств (капитала), всего (стр. 8 + стр. 9 + стр. 10)	X	не применимо	не применимо	не применимо	не применимо	X
12	Базовый капитал, доступный для направления на поддержание надбавок к нормативам достаточности собственных средств (капитала)	X	не применимо	не применимо	не применимо	не применимо	X
НОРМАТИВ ФИНАНСОВОГО РЫЧАГА							
13	Величина балансовых активов и внебалансовых требований под риском для расчета норматива финансового рычага, тыс. руб.	X	X	X	X	X	X
14	Норматив финансового рычага банка (Н1.4), банковской группы (Н20.4), процент	X	X	X	X	X	X
14а	Норматив финансового рычага при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков, процент	X	X	X	X	X	X
НОРМАТИВЫ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РИСКОВ, процент							
21	Норматив мгновенной ликвидности Н2	X	51.736	46.426	32.584	21.855	X
22	Норматив текущей ликвидности Н3	X	111.184	118.942	117.684	113.793	X
23	Норматив долгосрочной ликвидности Н4	X	46.896	42.687	42.204	44.395	X
24	Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков Н6 (Н21)	X					
	максимальное значение за период	X	X	X	X	X	X
	количество нарушений	X	X	X	X	X	X

1	2	3	4	5	6	7	8
	длительность	X	X	X	X	X	X
25	Норматив максимального размера крупных кредитных рисков Н7 (Н22)	X	X	X	X	X	X
26	Норматив использования собственных средств (капитала) для приобретения акций (долей) других юридических лиц Н12	X	X	X	X	X	X
27	Норматив максимального размера риска на связанное с банком лицо (группу связанных с банком лиц) Н25	X					
	максимальное значение за период	X	X	X	X	X	X
	количество нарушений	X	X	X	X	X	X
	длительность	X	X	X	X	X	X

\*Сведения об обязательных нормативах, нормативе финансового рычага и нормативе краткосрочной ликвидности (публикуемая форма) на 1 октября 2023 года подготовлены в соответствии с российскими правилами составления годовой (промежуточной) бухгалтерской (финансовой) отчетности кредитными организациями с учетом требований Решения Совета директоров Банка России от 29 декабря 2022 года к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2023 году.

Председатель Правления

Д.А. Лукичев

Главный бухгалтер  
М.П.

И.В. Жаравина

Исполнитель: С.А. Попов  
Тел.: (8172) 57 37 35  
10 ноября 2023 г.





**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		30	09	2023
		30246081		
		7703752511		
		64.99.1		
		12300	16	
		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нординвест" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика по ОКПО  
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ  
 Местонахождение (адрес) 123022, Москва г, ул Сергея Макеева, д. 13, этаж 1, помещ. VIII, ком. 1в

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	3 262 666	3 262 666	3 026 666
	в том числе:				
	акции	1171	2 776 666	2 776 666	2 776 666
	депозит	1172	250 000	250 000	250 000
	займы выданные	1173	236 000	236 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	68	59	30
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1181	68	59	30
	Прочие внеоборотные активы	1190	37 592	20 823	-
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	37 592	20 823	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 300 326</b>	<b>3 283 548</b>	<b>3 026 696</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	81 026	337	895
	в том числе:				
	проценты по депозитам и МНО	1231	1 863	238	634
	проценты по выданным займам	1232	-	-	169
	расчеты по ДМС	1233	159	99	92
	брокерский счет	1234	79 000	-	-
	единый налоговый счет	1235	4	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	21 600
	в том числе:				
	займы выданные	1241	-	-	21 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 928	61 511	254 100
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	6 928	61 511	254 100
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>87 954</b>	<b>61 848</b>	<b>276 595</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 388 280</b>	<b>3 345 396</b>	<b>3 303 291</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 050 000	3 050 000	3 050 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	335 185	292 603	250 982
	Итого по разделу III	1300	3 385 185	3 342 603	3 300 982
	<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	2 755	2 496	2 159
	в том числе:				
	расчеты по налогам и сборам	1521	2 755	2 496	2 159
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	339	297	150
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1541	339	297	150
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 095	2 793	2 309
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 388 280	3 345 396	3 303 291

Генеральный  
директор:

  
(подпись)

Кострикина Ирина  
Николаевна  
(расшифровка подписи)

20 октября 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
Дата (число, месяц, год)		<b>30</b>	<b>09</b>	<b>2023</b>
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Нординвест"</u>	по ОКПО	<b>30246081</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7703752511</b>		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	<b>64.99.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Выручка	2110	3 012	-
	Себестоимость продаж	2120	(1)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 011	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 978)	(1 905)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 033	(1 905)
	Доходы от участия в других организациях	2310	9 570	2 088
	Проценты к получению	2320	40 256	38 934
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(24)	(23)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	50 835	39 094
	Налог на прибыль	2410	(8 253)	(7 402)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(8 261)	(7 417)
	отложенный налог на прибыль	2412	8	15
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	42 582	31 692

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	42 582	31 692
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный  
директор:



(подпись)

Кострикина Ирина  
Николаевна

(расшифровка подписи)

20 октября 2023 г.



ООО "Нординвест"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2023 г. - Ноябрь 2023 г.

Счет, Наименование счета Субконто1 Субконто2	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
09, Отложенные налоговые активы	БУ	59 470,64		73 159,18	59 470,64	73 159,18	
Оценочные обязательства и резервы	БУ	59 470,64		73 159,18	59 470,64	73 159,18	
26, Общехозяйственные расходы	БУ			2 391 922,84	2 391 922,84		
	НУ			2 323 480,12	2 323 480,12		
	БУ-НУ			68 442,72	68 442,72		
Аренда зданий, помещений	БУ			127 160,00	127 160,00		
	НУ			127 160,00	127 160,00		
	БУ-НУ						
ДМС	БУ			167 521,08	167 521,08		
	НУ			167 521,08	167 521,08		
	БУ-НУ						
Нотариальные услуги по тарифу	БУ			5 020,00	5 020,00		
	НУ			5 020,00	5 020,00		
	БУ-НУ						
Нотариальные услуги сверх тарифа	БУ			180,00	180,00		
	НУ			180,00	180,00		
	БУ-НУ						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	БУ			141 391,84	141 391,84		
	НУ			5 690,50	5 690,50		
	БУ-НУ			135 701,34	135 701,34		
Расходы на аудит	БУ			100 000,00	100 000,00		
	НУ			100 000,00	100 000,00		
	БУ-НУ						
Расходы на услуги депозитария	БУ			58 840,00	58 840,00		
	НУ			58 840,00	58 840,00		
	БУ-НУ						
Страховые взносы	БУ			415 407,15	415 407,15		
	НУ			431 007,86	431 007,86		
	БУ-НУ			-15 600,71	-15 600,71		
Услуги почты	БУ			882,39	882,39		
	НУ			882,39	882,39		
	БУ-НУ						
ФОТ	БУ			1 375 520,38	1 375 520,38		
	НУ			1 427 178,29	1 427 178,29		
	БУ-НУ			-51 657,91	-51 657,91		
51, Расчетные счета	БУ	61 510 962,86		50 197 314,04	101 670 465,60	10 037 811,30	
АО "БАНК ГПБ" (Расчетный)	БУ	78 683,23		9 570 000,00	9 591 364,00	57 319,23	
АО "БАНК СГБ" (Расчетный)	БУ	61 432 279,63		40 627 314,04	92 079 101,60	9 980 492,07	
55, Специальные счета в банках	БУ	250 000 000,00				250 000 000,00	
55.03, Депозитные счета	БУ	250 000 000,00				250 000 000,00	

ОАО "БАНК СГБ" (Субардированный депозитный № 10-Д/2013 от 15.08.2013 г.)	БУ	250 000 000,00			250 000 000,00	
58, Финансовые вложения	БУ	3 012 666 460,64		1 000,00	3 012 665 460,64	
	НУ	3 012 666 460,64		1 000,00	3 012 665 460,64	
	БУ-НУ					
58.01, Паи и акции	БУ	2 776 666 460,64		1 000,00	2 776 665 460,64	
	НУ	2 776 666 460,64		1 000,00	2 776 665 460,64	
	БУ-НУ					
58.01.2, Акции	БУ	2 776 666 460,64		1 000,00	2 776 665 460,64	
	НУ	2 776 666 460,64		1 000,00	2 776 665 460,64	
	БУ-НУ					
(Партия 1) Акции ОАО "БАНК СГБ"	БУ	2 409 278 715,25			2 409 278 715,25	
	НУ	2 409 278 715,25			2 409 278 715,25	
	БУ-НУ					
(Партия 2.1) Акции ОАО "БАНК СГБ"	БУ	349 591 777,49			349 591 777,49	
	НУ	349 591 777,49			349 591 777,49	
	БУ-НУ					
(Партия 2.2) Акции ОАО "БАНК СГБ"	БУ	4 619 148,35			4 619 148,35	
	НУ	4 619 148,35			4 619 148,35	
	БУ-НУ					
(Партия 3) Акции ОАО "БАНК СГБ"	БУ	6 312 180,17			6 312 180,17	
	НУ	6 312 180,17			6 312 180,17	
	БУ-НУ					
(Партия 4) Акции ОАО "БАНК СГБ"	БУ	6 863 639,38			6 863 639,38	
	НУ	6 863 639,38			6 863 639,38	
	БУ-НУ					
АО "Профессиональный строитель"	БУ	1 000,00		1 000,00		
	НУ	1 000,00		1 000,00		
	БУ-НУ					
58.03, Предоставленные займы	БУ	236 000 000,00			236 000 000,00	
	НУ	236 000 000,00			236 000 000,00	
	БУ-НУ					
АО "Партнерские инвестиции"	БУ	236 000 000,00			236 000 000,00	
	НУ	236 000 000,00			236 000 000,00	
	БУ-НУ					
Договор займа денежных средств №10-Н-2022 от 26.01.2022 (9,5%)	БУ	236 000 000,00			236 000 000,00	
	НУ	236 000 000,00			236 000 000,00	
	БУ-НУ					
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		722 757,56	722 757,56		
	НУ		722 757,56	722 757,56		
	БУ-НУ					
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		486 757,56	486 757,56		
	НУ		486 757,56	486 757,56		
	БУ-НУ					
АО "Новый регистратор"	БУ		57 500,00	57 500,00		
	НУ		57 500,00	57 500,00		
	БУ-НУ					

АО "СОГАЗ"	БУ			195 557,56	195 557,56	
	НУ			195 557,56	195 557,56	
	БУ-НУ					
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			5 200,00	5 200,00	
	НУ			5 200,00	5 200,00	
	БУ-НУ					
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"	БУ			100 000,00	100 000,00	
	НУ			100 000,00	100 000,00	
	БУ-НУ					
ПАРТНЕР ООО	БУ			1 340,00	1 340,00	
	НУ			1 340,00	1 340,00	
	БУ-НУ					
Фабрика Снежжа АО	БУ			127 160,00	127 160,00	
	НУ			127 160,00	127 160,00	
	БУ-НУ					
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ			236 000,00	236 000,00	
	НУ			236 000,00	236 000,00	
	БУ-НУ					
АО "Новый регистратор"	БУ			57 500,00	57 500,00	
	НУ			57 500,00	57 500,00	
	БУ-НУ					
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"	БУ			50 000,00	50 000,00	
	НУ			50 000,00	50 000,00	
	БУ-НУ					
ПАРТНЕР ООО	БУ			1 340,00	1 340,00	
	НУ			1 340,00	1 340,00	
	БУ-НУ					
Фабрика Снежжа АО	БУ			127 160,00	127 160,00	
	НУ			127 160,00	127 160,00	
	БУ-НУ					
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ	2 495 985,00	22 260 984,67	21 500 015,67	1 735 016,00	
68.01, НДФЛ при исполнении обязанностей налогового	БУ		177 387,00	186 102,00	8 715,00	
68.01.1, НДФЛ исчисленный налоговым агентом	БУ		177 387,00	186 102,00	8 715,00	
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ		177 387,00	186 102,00	8 715,00	
68.04, Налог на прибыль	БУ	2 495 985,00	10 757 453,00	9 987 769,00	1 726 301,00	
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ	2 495 985,00	10 757 453,00	9 987 769,00	1 726 301,00	
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ	2 495 985,00	10 757 453,00	9 987 769,00	1 726 301,00	
Федеральный бюджет	БУ	374 398,00	1 613 618,00	1 498 165,00	258 945,00	
Региональный бюджет	БУ	2 121 587,00	9 143 835,00	8 489 604,00	1 467 356,00	
68.90, Единый налоговый счет	БУ		11 326 144,67	11 326 144,67		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ		394 167,77	432 327,77	38 160,00	

69.09, Страховые взносы по единому тарифу	БУ			391 304,67	429 464,67		38 160,00
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	БУ			2 863,10	2 863,10		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ			1 431 548,88	1 431 548,88		
	НУ			1 431 548,88	1 431 548,88		
	БУ-НУ						
71, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			882,39	882,39		
	НУ			882,39	882,39		
	БУ-НУ						
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			882,39	882,39		
	НУ			882,39	882,39		
	БУ-НУ						
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	21 159 341,01		141 057 255,45	40 784 835,57	121 431 760,89	
	НУ	21 159 341,01		141 057 255,45	40 784 835,57	121 431 760,89	
	БУ-НУ						
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ	98 655,39		195 557,56	167 521,08	126 691,87	
	НУ	98 655,39		195 557,56	167 521,08	126 691,87	
	БУ-НУ						
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ	98 655,39		195 557,56	167 521,08	126 691,87	
	НУ	98 655,39		195 557,56	167 521,08	126 691,87	
	БУ-НУ						
АО "СОГАЗ"	БУ	98 655,39		195 557,56	167 521,08	126 691,87	
	НУ	98 655,39		195 557,56	167 521,08	126 691,87	
	БУ-НУ						
Страховая премия по ДМС (25.07.2022 - 24.07.2023)	БУ	98 655,39			98 655,39		
	НУ	98 655,39			98 655,39		
	БУ-НУ						
Страховая премия по ДМС (25.07.2023 - 24.07.2024)	БУ			195 557,56	68 865,69	126 691,87	
	НУ			195 557,56	68 865,69	126 691,87	
	БУ-НУ						
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	БУ			9 570 000,00	9 570 000,00		
	НУ			9 570 000,00	9 570 000,00		
	БУ-НУ						
АО "Профессиональный строитель"	БУ			9 570 000,00	9 570 000,00		
	НУ			9 570 000,00	9 570 000,00		
	БУ-НУ						
Протокол № 7 ГОСА от 31.03.2023	БУ			9 570 000,00	9 570 000,00		
	НУ			9 570 000,00	9 570 000,00		
	БУ-НУ						
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	21 060 685,62		131 291 697,89	31 047 314,49	121 305 069,02	
	НУ	21 060 685,62		131 291 697,89	31 047 314,49	121 305 069,02	
	БУ-НУ						
АО "БАНК СГБ"	БУ	237 726,72		26 032 230,54	26 220 149,04	49 808,22	



	НУ	237 726,72	26 032 230,54	26 220 149,04	49 808,22
	БУ-НУ				
% по Дог.Банковс.Вклада № 10-Д/2013 от 15.08.13 г	БУ		22 876 712,33	22 876 712,33	
	НУ		22 876 712,33	22 876 712,33	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 1, 16.01.23-20.02.23 (59 600 000р., 7,75 %)	БУ		442 917,81	442 917,81	
	НУ		442 917,81	442 917,81	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 10, 28.04.23-15.05.23 (2 800 000р., 6,85%)	БУ		8 933,15	8 933,15	
	НУ		8 933,15	8 933,15	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 11, 15.05.23-31.05.23 (75 300 000р., 7,05%)	БУ		232 707,95	232 707,95	
	НУ		232 707,95	232 707,95	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 12, 24.05.23-31.05.23 (3 000 000р., 6,75%)	БУ		3 883,56	3 883,56	
	НУ		3 883,56	3 883,56	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 13, 31.05.23-01.06.23 (80 600 000р., 6,95%)	БУ		15 347,12	15 347,12	
	НУ		15 347,12	15 347,12	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 14, 01.06.23-03.07.23 (80 500 000р., 7,55%)	БУ		532 843,84	532 843,84	
	НУ		532 843,84	532 843,84	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 15, 30.06.23-03.07.23 (2 000 000р., 6,45%)	БУ		1 060,27	1 060,27	
	НУ		1 060,27	1 060,27	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 16, 03.07.23-04.07.23 (83 000 000р., 6,6%)	БУ		15 008,22	15 008,22	
	НУ		15 008,22	15 008,22	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 17, 04.07.23-07.07.23 (83 000 000р., 6,75%)	БУ		46 047,95	46 047,95	
	НУ		46 047,95	46 047,95	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 18, 07.07.23-10.07.23 (83 000 000р., 6,45%)	БУ		44 001,37	44 001,37	
	НУ		44 001,37	44 001,37	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 19, 10.07.23-13.07.23 (83 100 000р., 6,8%)	БУ		46 444,93	46 444,93	
	НУ		46 444,93	46 444,93	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 2, 31.01.23-28.02.23 (4 100 000р., 7,45 %)	БУ		23 431,78	23 431,78	
	НУ		23 431,78	23 431,78	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 20, 13.07.23-17.07.23 (83 100 000р., 7,05%)	БУ		64 203,29	64 203,29	
	НУ		64 203,29	64 203,29	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 21, 17.07.23-18.07.23 (83 200 000р., 7,35%)	БУ		16 753,97	16 753,97	
	НУ		16 753,97	16 753,97	
	БУ-НУ				
СГБ - МНО 22, 18.07.23-19.07.23 (83 200 000р., 7,4%)	БУ		16 867,95	16 867,95	
	НУ		16 867,95	16 867,95	

	БУ-НУ						
СГБ - МНО 23, 19.07.23- 27.07.23 (3 200 000р., 7,55%)	БУ			5 295,34	5 295,34		
	НУ			5 295,34	5 295,34		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 24, 19.07.23- 31.08.23 (1 000 000р., 8,05%)	БУ			9 483,56	9 483,56		
	НУ			9 483,56	9 483,56		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 25, 31.07.23- 31.08.23 (1 750 000р., 8,6%)	БУ			12 782,19	12 782,19		
	НУ			12 782,19	12 782,19		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 26, 31.08.23- 02.10.23 (4 800 000р., 12%)	БУ			50 498,63	50 498,63		
	НУ			50 498,63	50 498,63		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 27, 29.09.23- 07.11.23 (2 000 000р., 13,25%)	БУ			28 315,07	28 315,07		
	НУ			28 315,07	28 315,07		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 28, 02.10.23- 30.10.23 (2 900 000р., 13,15%)	БУ			29 254,25	29 254,25		
	НУ			29 254,25	29 254,25		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 29, 02.10.23- 07.11.23 (1 900 000р., 13,35%)	БУ			25 017,53	25 017,53		
	НУ			25 017,53	25 017,53		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 3, 20.02.23- 20.03.23 (60 000 000р., 7,45 %)	БУ			342 904,11	342 904,11		
	НУ			342 904,11	342 904,11		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 30, 16.10.23- 31.10.23 (1 800 000р., 13,1%)	БУ			9 690,41	9 690,41		
	НУ			9 690,41	9 690,41		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 31, 31.10.23- 01.12.23 (4 000 000р., 15,15%)	БУ			49 808,22		49 808,22	
	НУ			49 808,22		49 808,22	
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 32, 07.11.23- 30.11.23 (3 900 000р., 15,15%)	БУ			37 231,64	37 231,64		
	НУ			37 231,64	37 231,64		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 32, 12.12.22- 16.01.23 (59 200 000р., 7,7%)	БУ	237 286,58		199 820,27	437 106,85		
	НУ	237 286,58		199 820,27	437 106,85		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 33, 30.12.22- 31.01.23 (2 100 000р., 7,65 %)	БУ	440,14		13 644,24	14 084,38		
	НУ	440,14		13 644,24	14 084,38		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 4, 28.02.23- 28.03.23 (2 500 000р., 7,45%)	БУ			14 287,67	14 287,67		
	НУ			14 287,67	14 287,67		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 5, 28.02.23- 28.04.23 (3 500 000р., 7,7%)	БУ			43 563,01	43 563,01		
	НУ			43 563,01	43 563,01		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 6, 20.03.23- 25.04.23 (60 300 000р., 7,7%)	БУ			457 949,59	457 949,59		
	НУ			457 949,59	457 949,59		
	БУ-НУ						

СГБ - МНО 7, 31.03.23- 25.04.23 (1 900 000р., 7,45%)	БУ			9 695,21	9 695,21		
	НУ			9 695,21	9 695,21		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 8, 13.04.23- 25.04.23 (9 600 000р., 7,15%)	БУ			22 566,58	22 566,58		
	НУ			22 566,58	22 566,58		
	БУ-НУ						
СГБ - МНО 9, 25.04.23- 15.05.23 (72 300 000р., 7,15%)	БУ			283 257,53	283 257,53		
	НУ			283 257,53	283 257,53		
	БУ-НУ						
АО "Партнерские инвестиции"	БУ	20 822 958,90		20 515 835,61		41 338 794,51	
	НУ	20 822 958,90		20 515 835,61		41 338 794,51	
	БУ-НУ						
Договор займа денежных средств №10-Н-2022 от 26.01.2022 (9,5%)	БУ	20 822 958,90		20 515 835,61		41 338 794,51	
	НУ	20 822 958,90		20 515 835,61		41 338 794,51	
	БУ-НУ						
Мареева Александра Владимировна	БУ			3 012 330,00	3 012 330,00		
	НУ			3 012 330,00	3 012 330,00		
	БУ-НУ						
Договор купли-продажи акций от 24.05.2023	БУ			3 012 330,00	3 012 330,00		
	НУ			3 012 330,00	3 012 330,00		
	БУ-НУ						
ООО "АЛОР +"	БУ			81 731 301,74	1 814 835,45	79 916 466,29	
	НУ			81 731 301,74	1 814 835,45	79 916 466,29	
	БУ-НУ						
Договор о брокерском обслуживании № 84236 от 18.07.2023	БУ			79 000 000,45		79 000 000,45	
	НУ			79 000 000,45		79 000 000,45	
	БУ-НУ						
Проценты по брокерскому договору № 84236 от 18.07.2023	БУ			2 731 301,29	1 814 835,45	916 465,84	
	НУ			2 731 301,29	1 814 835,45	916 465,84	
	БУ-НУ						
80, Уставный капитал	БУ		3 050 000 000,00			3 050 000 000,00	
80.09, Прочий капитал	БУ		3 050 000 000,00			3 050 000 000,00	
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ		292 602 896,96			292 602 896,96	
84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ		292 602 896,96			292 602 896,96	
90, Продажи	БУ			2 391 922,84	2 391 922,84		
	НУ			2 323 480,12	2 323 480,12		
	БУ-НУ			68 442,72	68 442,72		
90.08, Управленческие расходы	БУ			2 391 922,84		2 391 922,84	
	НУ			2 323 480,12		2 323 480,12	
	БУ-НУ			68 442,72		68 442,72	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			2 391 922,84		2 391 922,84	
	НУ			2 323 480,12		2 323 480,12	
	БУ-НУ			68 442,72		68 442,72	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				2 391 922,84	2 391 922,84	
	НУ				2 323 480,12	2 323 480,12	
	БУ-НУ				68 442,72	68 442,72	

<...>	БУ				2 391 922,84	
	НУ				2 323 480,12	
	БУ-НУ				68 442,72	
91, Прочие доходы и расходы	БУ		61 861 697,44		61 861 697,44	
	НУ		61 861 697,44		61 861 697,44	
	БУ-НУ					
91.01, Прочие доходы	БУ				61 861 697,44	61 861 697,44
	НУ				61 861 697,44	61 861 697,44
	БУ-НУ					
Выручка от продажи ЦБ	БУ				3 012 330,00	
	НУ				3 012 330,00	
	БУ-НУ					
Дивиденды	БУ				9 570 000,00	
	НУ				9 570 000,00	
	БУ-НУ					
Доход от депозита	БУ				22 876 712,33	
	НУ				22 876 712,33	
	БУ-НУ					
Проценты к получению по кредитам и займам	БУ				20 515 835,61	
	НУ				20 515 835,61	
	БУ-НУ					
Прочие операционные доходы (% МНО)	БУ				5 886 819,50	
	НУ				5 886 819,50	
	БУ-НУ					
91.02, Прочие расходы	БУ		29 371,00			29 371,00
	НУ		29 371,00			29 371,00
	БУ-НУ					
Расходы на услуги банков	БУ		28 371,00			
	НУ		28 371,00			
	БУ-НУ					
Списание учетной стоимости акций, не обращающихся на ОРЦБ	БУ		1 000,00			
	НУ		1 000,00			
	БУ-НУ					
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ		61 832 326,44			61 832 326,44
	НУ		61 832 326,44			61 832 326,44
	БУ-НУ					
<...>	БУ		61 832 326,44			
	НУ		61 832 326,44			
	БУ-НУ					
96, Резервы предстоящих расходов	БУ	297 353,19	370 302,31		438 745,03	365 795,91
	НУ					
	БУ-НУ	297 353,19	370 302,31		438 745,03	365 795,91
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ	297 353,19	370 302,31		438 745,03	365 795,91
	НУ					
	БУ-НУ	297 353,19	370 302,31		438 745,03	365 795,91
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ	228 381,86	284 410,36		337 544,53	281 516,03
	НУ					
	БУ-НУ	228 381,86	284 410,36		337 544,53	281 516,03
Оценочные обязательства на	БУ	228 381,86	228 381,86			

ежегодный отпуск	НУ						
	БУ-НУ		228 381,86	228 381,86			
Резерв ежегодных отпусков	БУ			56 028,50	337 544,53		281 516,03
	НУ						
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ-НУ			56 028,50	337 544,53		281 516,03
	БУ		68 971,33	85 891,95	101 200,50		84 279,88
Оценочные обязательства на ежегодный отпуск	НУ						
	БУ-НУ		68 971,33	85 891,95	101 200,50		84 279,88
Резерв ежегодных отпусков	БУ		68 971,33	68 971,33			
	НУ						
Резерв ежегодных отпусков	БУ-НУ		68 971,33	68 971,33			
	БУ			16 920,62	101 200,50		84 279,88
99, Прибыли и убытки	НУ			16 920,62	101 200,50		84 279,88
	БУ			12 439 162,48	61 905 485,62		49 466 323,14
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	НУ			2 323 480,12	52 262 326,44		49 938 846,32
	БУ-НУ			10 115 682,36	9 643 159,18		-472 523,18
99.01.1, Прибыли и убытки от деятельности с основной системой налогообложения	БУ			2 391 922,84	52 262 326,44		49 870 403,60
	НУ			2 323 480,12	52 262 326,44		49 938 846,32
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ-НУ			68 442,72			-68 442,72
	БУ			2 391 922,84	52 262 326,44		49 870 403,60
99.02, Налог на прибыль	НУ			2 323 480,12	52 262 326,44		49 938 846,32
	БУ-НУ			68 442,72			-68 442,72
99.02.2, Условный доход по налогу на прибыль	БУ			10 047 239,64	9 643 159,18	404 080,46	
99.02.О, Отложенный налог на прибыль	БУ				9 570 000,00		9 570 000,00
99.02.Т, Текущий налог на прибыль	БУ			59 470,64	73 159,18		13 688,54
<b>Итого</b>	БУ	<b>3 345 396 235,15</b>	<b>3 345 396 235,15</b>	<b>295 593 077,85</b>	<b>295 593 077,85</b>	<b>3 394 208 192,01</b>	<b>3 394 208 192,01</b>
	НУ	<b>3 033 825 801,65</b>		<b>212 044 582,08</b>	<b>161 712 008,52</b>	<b>3 134 097 221,53</b>	<b>49 938 846,32</b>
	БУ-НУ	<b>311 570 433,50</b>	<b>3 345 396 235,15</b>	<b>83 548 495,77</b>	<b>133 881 069,33</b>	<b>260 110 970,48</b>	<b>3 344 269 345,69</b>
001, Арендованные основные средства	БУ	431 013,00				431 013,00	

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	30	09	2023
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 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		
Местонахождение (адрес)	<u>117556, Москва г, Варшавское ш, дом 95, корпус 1, комната 3В, помещение II</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	591 482	621 782	621 782
	в том числе:				
	доля в уставном капитале ООО	1171	530 682	530 682	530 682
	предоставленные долгосрочные займы	1172	60 800	91 100	91 100
	Отложенные налоговые активы	1180	2 274	6	6
	в том числе:				
	оценочные обязательства по оплате отпусков	1181	1	6	6
	финансовые вложения	1182	2 273	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>593 756</b>	<b>621 788</b>	<b>621 788</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	59 600	7 533	155 517
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	14	15	28
	проценты по предоставленным займам	1232	4 959	658	658
	денежные средства на брокерском счете	1233	51 026	13	151 808

	проценты по неснижаемому остатку на расчетном счете	1234	92	117	151
	проценты по неснижаемому остатку на счете брокера	1235	1 066	-	2 840
	расчеты по налогам и сборам	1236	7	30	32
	начисленный купонный доход по облигациям	1237	2 436	6 700	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	188 494	207 401	-
	в том числе:				
	долговые ценные бумаги	1241	188 494	207 401	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24 649	29 415	60 250
	в том числе:				
	денежные средства на расчетном счете	1251	24 649	29 415	60 250
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	272 742	244 349	215 767
	<b>БАЛАНС</b>	1600	866 498	866 137	837 555

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	6 526	6 526	5 808
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	97 593	95 830	69 018
	Итого по разделу III	1300	865 682	863 919	836 389
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1 509	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	1 509	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	809	679	1 134
	в том числе:				
	расчеты по налогам и сборам	1521	809	675	1 134
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	-	3	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7	31	32
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	817	709	1 166
	<b>БАЛАНС</b>	1700	866 498	866 137	837 555



Руководитель  
(подпись)

Наганов Алексей Петрович  
(расшифровка подписи)

25 октября 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>30</b>	<b>09</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Акционерное общество "Созидание и развитие"</b>	ИНН	<b>69003220</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7714824912</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	по ОКЕИ	<b>64.99.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>67</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(662)	(606)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(662)	(606)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	21 105	20 046
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 431	34 658
	в том числе:			
	переоценка ц/б	2341	-	34 658
	Прочие расходы	2350	(20 470)	(35 275)
	в том числе:			
	расходы на услуги банков	2351	(33)	(30)
	услуги регистратора	2352	(32)	(93)
	переоценка ц/б	2353	(20 339)	(35 152)
	услуги депозитария	2354	(65)	-
	прочие расходы	2355	(1)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 404	18 823
	Налог на прибыль	2410	359	(3 210)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 418)	(3 307)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 777	97
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 763	15 613

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 763	15 613
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель  
(подпись)

Наганов Алексей Петрович  
(расшифровка подписи)

25 октября 2023 г.

## АО "Созидание и развитие"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2023 г. - Ноябрь 2023 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	6 193,13		1 217 882,11	3 945,25	1 220 129,99	
19, НДС по приобретенным ценностям			2 283,33	2 283,33		
19.04, НДС по приобретенным услугам, предназначенные для деятельности одновременно облагаемой (не облагаемой) НДС			2 283,33	2 283,33		
26, Общехозяйственные расходы			781 638,14	781 638,14		
Аренда зданий, помещений			148 416,67	148 416,67		
Информация обязательная к раскрытию в СМИ			1 805,02	1 805,02		
Оценочное обязательство по оплате отпусков			38 434,21	38 434,21		
Расходы на аудит			120 000,00	120 000,00		
Страховые взносы			109 792,00	109 792,00		
ФОТ			363 190,24	363 190,24		
51, Расчетные счета	29 414 622,30		83 381 861,80	87 552 415,58	25 244 068,52	
58, Финансовые вложения	829 183 050,50		7 546 206,00	51 480 160,50	785 249 096,00	
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	
58.02, Долговые ценные	207 401 050,50		7 546 206,00	21 180 160,50	193 767 096,00	
58.02.1, ТелоЦБ	207 401 050,50		7 546 206,00	21 180 160,50	193 767 096,00	
Минфин России	207 401 050,50		7 546 206,00	21 180 160,50	193 767 096,00	
58.03, Предоставленные РГД-Рязань ИК ЗАО	91 100 000,00			30 300 000,00	60 800 000,00	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 080,00	3 320,00	556 700,04	554 460,04		
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 320,00	316 545,02	313 225,02		
АО "Интерфакс"			1 805,02	1 805,02		
АО "Новый регистратор"		3 320,00	42 960,00	39 640,00		
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна			1 080,00	1 080,00		
ООО "Строй Капитал"			150 700,00	150 700,00		

ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			120 000,00	120 000,00		
60.02, Расчеты по авансам выданным	1 080,00		240 155,02	241 235,02		
АО "Интерфакс"			1 805,02	1 805,02		
АО "Новый регистратор"			22 650,00	22 650,00		
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	1 080,00			1 080,00		
ООО "Сертум-Про"			5 000,00	5 000,00		
ООО "Строй Капитал"			150 700,00	150 700,00		
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			60 000,00	60 000,00		
68, Расчеты по налогам и сборам	12 367,00	675 222,00	8 845 861,00	8 896 832,40	9 299,60	723 126,00
68.01, НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12 367,00		51 098,00	65 400,00		1 935,00
68.01.1, НДС исчисленный налоговым агентом	12 367,00		51 098,00	65 400,00		1 935,00
68.02, Налог на добавленную стоимость			2 283,33		2 283,33	
68.04, Налог на прибыль		675 222,00	4 311 116,00	4 357 085,00		721 191,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом		675 222,00	4 311 116,00	4 357 085,00		721 191,00
Налог (взносы): начислено / уплачено		457 398,00	1 956 601,00	2 009 495,00		510 292,00
Налог (взносы): доначислено / уплачено (самостоятельно)		217 824,00	2 354 515,00	2 347 590,00		210 899,00
68.90, Единый налоговый счет			4 481 363,67	4 474 347,40	7 016,27	
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	17 966,68		112 949,29	141 165,68		10 249,71
69.01, Расчеты по социальному страхованию	1 736,74			1 736,74		
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	13 175,66			13 175,66		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	13 175,66			13 175,66		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	3 054,28			3 054,28		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	3 054,28			3 054,28		
69.09, Страховые взносы по единому тарифу			112 133,40	122 383,11		10 249,71

69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний			815,89	815,89		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	2,00		407 943,68	407 945,68		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 502 476,00		112 859 790,00	56 972 363,70	63 389 902,30	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	6 700 510,50		15 650 613,00	17 056 608,00	5 294 515,50	
Минфин России	6 700 510,50		15 650 613,00	17 056 608,00	5 294 515,50	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	13 700,00		13 700,00	13 700,00	13 700,00	
ООО "Строй Капитал"	13 700,00		13 700,00	13 700,00	13 700,00	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	788 265,50		97 195 477,00	39 902 055,70	58 081 686,80	
Банк ГПБ (АО)	101,66				101,66	
Минфин России			17 056 608,00	17 056 608,00		
Московский филиал "БАНК СГБ"	117 040,00		2 868 531,68	2 985 571,68		
ООО "АЛОР +"	13 456,72		71 448 209,91	19 202 208,90	52 259 457,73	
РГД-Рязань ИК ЗАО	657 667,12		5 822 127,41	657 667,12	5 822 127,41	
77, Отложенные налоговые обязательства		1 508 908,79	1 508 908,79			
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		6 526 003,21				6 526 003,21
82.01, Резервы, образованные в соответствии с законодательством		6 526 003,21				6 526 003,21
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		95 830 651,98				95 830 651,98
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		95 830 651,98				95 830 651,98
90, Продажи			781 638,14	781 638,14		
90.08, Управленческие			781 638,14		781 638,14	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения			781 638,14		781 638,14	
90.09, Прибыль / убыток от продаж				781 638,14		781 638,14

91, Прочие доходы и расходы			49 612 239,07	49 612 239,07		
91.01, Прочие доходы				34 195 156,24		34 195 156,24
Доходы (расходы), связанные с переоценкой ценных бумаг				7 546 206,00		
НКД, начисленный				15 650 613,00		
Проценты к получению по кредитам и займам				5 822 127,41		
Проценты на остаток денежных средств (брокер)				2 307 678,15		
Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете в рублях				2 868 531,68		
91.02, Прочие расходы			21 330 738,64		21 330 738,64	
Доходы (расходы), связанные с переоценкой ценных бумаг			21 180 160,50			
Прочие внереализационные доходы (расходы)			2,00			
Прочие внереализационные расходы (доходы)			1 080,00			
Расходы на услуги банков			36 494,00			
Услуги депозитария (хранение ценных бумаг)			73 362,14			
Услуги реестродержателя			39 640,00			
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов			28 281 500,43	15 417 082,83	12 864 417,60	
96, Резервы предстоящих расходов	30 965,63		58 160,44	38 434,21		11 239,40
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	30 965,63		58 160,44	38 434,21		11 239,40
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	23 783,12		44 753,44	30 042,13		9 071,81
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	7 182,51		13 407,00	8 392,08		2 167,59
99, Прибыли и убытки			20 559 751,22	31 008 291,33		10 448 540,11
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)			16 198 720,97	28 281 500,43		12 082 779,46
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения			16 198 720,97	12 630 887,43	3 567 833,54	

99.01.2, Прибыли и убытки по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения				15 650 613,00		15 650 613,00
99.02, Налог на прибыль			4 361 030,25	2 726 790,90	1 634 239,35	
99.02.О, Отложенный налог на прибыль			3 945,25	2 726 790,90		2 722 845,65
99.02.Т, Текущий налог на прибыль			4 357 085,00		4 357 085,00	
<b>Итого</b>	<b>866 137 757,61</b>	<b>866 137 757,61</b>	<b>288 233 813,05</b>	<b>288 233 813,05</b>	<b>875 112 496,41</b>	<b>875 112 496,41</b>