

Российская Федерация



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ № 1-АИ/17/01

об оценке

Одной обыкновенной бездокументарной акции акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «Центр Независимой Оценки»

Дата определения стоимости: **20 сентября 2019 года**

Москва

2019

ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

123099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

г. Москва

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 17 от 03 сентября 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года.

Настоящее заключение об оценке подготовлено на основании отчета об оценке № 1-АИ/17/01, подготовленного и подписанного надлежащим профессиональным оценщиком Ильинской Т.В.

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

Объект оценки – Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года.

Для цели актуализации в составе активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», стоимости обыкновенных бездокументарных акций акционерного общества «Практика», была определена справедливая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Практика», гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года,

по состоянию на 20 сентября 2019 года в размере

1 161,69 рубля**(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 69 копеек).**

Генеральный директор



Косарев Н.Ю.

Эксперт-оценщик

Ильинская Т.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА.....	32
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
12. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, РАСЧЕТЫ	49
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.	63
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	64
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	66
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	67

ПРИЛОЖЕНИЯ

Регистрационный номер отчета	№ 1-АИ/17/01
Дата составления отчета	20 сентября 2019 г.
Срок (период) проведения оценки	20 сентября 2019 г.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Актуализация стоимости активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20 сентября 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p> <p>2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...</p> <p>3. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность;</p> <p>4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>См.также п.3 данного Отчета</p>
Дополнительные к указанным в задании на	В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций

оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки	Акционерного общества «Практика», размещенные путем приобретения единственным учредителем при учреждении акционерного общества, размещение утверждено Решением единственного акционера Акционерного общества «Практика» № 1/16 от 18.04.2016 г. В соответствии с заданием на оценку, скидка на контроль при расчете рыночной стоимости определяется с учетом владения Заказчиком 100% акций АО «Практика»
Дополнительная информация в соответствии с п. 5 ФСО-8	
Данные об объекте оценки	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука Акционерного общества «Практика» (АО «Практика»), гос. номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Акционерное общество «Практика» (АО «Практика»), место нахождения АО «Практика»: 115035, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.3, ОГРН 11677463199223 от 29 марта 2016 года

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

Информация о федеральных стандартах оценки:

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

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

Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости:

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

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

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.15, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях. При оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

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

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

— общие характеристики (п.23):

а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой

организации (МСФО (IAS) 32, п.11 б);

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

(IFRS) 13);

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

продавцы;

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

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

— отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

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

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

- Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Правовой статус Объекта оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки. Также в обязанности Оценщика не входит проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности.
- Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценка производится только для указанных в Договоре целей.

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не допускается. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок Отчета.
- Оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика или своего работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда.

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

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

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

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Практика», размещенные путем приобретения единственным учредителем при учреждении акционерного общества, размещение утверждено Решением единственного акционера Акционерного общества «Практика» № 1/16 от 18.04.2016 г.

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и оценщике

Заказчик:	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1)
Оценщик:	Ильинская Татьяна Владимировна Член СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 002352 Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г и №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 00414-ОС2 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка бизнеса" №000431-3 от 26.10.2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время. Местонахождение оценщика: 121165, г. Москва, ул.Студенческая, д.32, пом.138 Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru
	Договор страхования ответственности оценщика № 022-07 3-003343/1 9 от 11.06.2019, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2019 года по 02.07.2020 года, страховая сумма 10 000 000 рублей

<p>Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор:</p>	<p>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки» Свидетельство о регистрации № 137.000 выд. МРП 15.12.96 г. Юр. адрес: 123099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1. Почт. адрес: 123165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138. ОГРН 1027739088926 выдан 20 августа 2002 года Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г. Москве.</p>
<p>Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1⁴ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>	<p>-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; -- 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 № 022-073-002945/18, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2019 до 31.12.2019 года</p>
<p>Оценщик и Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, подтверждают свою независимость в соответствии с требованиями статьи 16 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</p>	

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

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку № 17 от 03 сентября 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года
Регистрационный номер отчета:	1-АИ/17/01
Дата составления отчета:	20 сентября 2019 г.
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года
	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001)
Правообладатель	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1)
Вид права, Ограничения (обременения права)	Собственность Не известны оценщику
Уставный капитал	525 000 000 рублей
Количество размещенных акций	525 000
Количество участников	Один участник
Номинальная стоимость одной акции	1 000 (Одна тысяча) рублей

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223,	1 161,69	Не применялся	Не применялся

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года			

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

1 161,69 рубля

(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 69 копеек).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

Комментарии к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном (основном) или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективное использование актива, позволяют понять, что *справедливая стоимость по МСФО*, как правило, соответствует концепции *рыночной стоимости* в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических *целей рыночная стоимость*, определенная по Международным стандартам отчетности, будет удовлетворять требованиям к измерению *справедливой стоимости* согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусмотренных данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

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

300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г).

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

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

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

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

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

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки. Основная задача предварительного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- А) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

Основные термины и определения.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой органи-

зацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (П.3 ФСО-3).

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Организация-аналог (ст.10.1 ФСО-8):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) деловая репутация.

(Источник: Статья 4 ФСО -11).

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

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
Цена входа	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
Цена выхода	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
Ожидаемый денежный поток	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие: (а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и (b) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая

ход	информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
Участники рынка	<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 предынвестиционной проверки.</p> <p>(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.</p> <p>(d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.</p>
Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.
Обычная сделка	Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).

Основной рынок	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
Премия за риск	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
Затраты по сделке	<p>Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям:</p> <p>(а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.</p> <p>(б) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 5).</p>
Транспортные затраты	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему Международному стандарту финансовой отчетности.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

8.1.1. Объект оценки

Одна обыкновенная бездокументарная акция Акционерного общества «Практика», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84186-Н зарегистрирован 10.05.2016 года.

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Практика», размещенные путем приобретения единственным учредителем при учреждении акционерного общества, размещение утверждено Решением единственного акционера Акционерного общества «Практика» № 1/16 от 18.04.2016 г.

Таблица 4. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года
Вид, форма выпуска ценной бумаги	Именная бездокументарная	
Категория ценной бумаги	Обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)	
Прочие характеристики акции	Бессрочные, эмиссионные	
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча) рублей	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года
Размер уставного капитала до дополнительного выпуска	525 000 000 рублей (Пятьсот двадцать пять миллионов) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО, до дополнительного выпуска	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Количество акций, представленных для оценки	1 (Одна) штука	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика
Количество оплаченных акций, до дополнительного выпуска	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Принято: 100% акций оплачено на дату оценки
Количество голосующих акций в обществе	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Расчет оценщика
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций после размещения дополнительного выпуска	1 акция в составе 100% пакета	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ	Решение о выпуске акций, заре-	Решение о выпуске акций,

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
на акции до размещения дополнительного выпуска	гистрировано 10 мая 2016 года	зарегистрировано 10 мая 2016 года
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84186-Н	
Подтверждение обращаемости акций	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Правоподтверждающим документом является выписка по счету депо	Выписка по счету депо SDP/000/00001940 от 17.11.2017 года
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	<p>Полное наименование Регистратора: Акционерное общество «Новый регистратор»</p> <p>Сокращенное наименование Регистратора: АО «Новый регистратор»</p> <p>Место нахождения Регистратора: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30.</p> <p>Данные о лицензии Регистратора</p> <p>Номер лицензии: 045-13951-000001</p> <p>Дата выдачи лицензии: 30.03.2006</p> <p>Срок действия лицензии: без ограничения срока действия</p> <p>Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ, на сайте https://www.rusprofile.ru/egru1?ogrn=1167746319223</p> <p>Информация заказчика</p>
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	В данном Отчете определяется стоимость 1 (Одной) акции в составе 100% пакета. Описание прав: 100% доля, имеют все права	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, 100% пакет предоставляет возможность принимать решения единолично (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 распределении прибыли	В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2019 г., нераспределенная прибыль составила 82 740 тыс.руб. (строка 1370). Информация о распределении прибыли на дату оценки отсутствует	Бухгалтерский баланс на 30 июня 2019, строка (1370)

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Информация о выплате дивидендов	Решение о выплате дивидендов в 2019 году не принималось. В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года принято решение о выплате дивидендов в размере 60 млн.руб. за счет нераспределенной прибыли 2016 и 2017 гг.	Информация заказчика
Сведения о предыдущих выпусках акций эмитента	Предыдущих выпусков нет	Следует из предоставленных выше документов
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	В соответствии с Уставом. Объявленные акции при их размещении предоставляют их владельцам те же права, что и ранее размещенные акции соответствующей категории (типа)	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года

8.1.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Таблица 5. Реквизиты юридического лица, учредителя акционерного общества

Наименование, ФИО собственника	Место нахождения	Дата	ИНН	Размер доли (в %)
Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»	117556, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95 корпус 1, этаж 2 ком 83 в пом XXX	ОГРН 1067760723546	7723594775	100%

Источник: данные Заказчика

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

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

100% уставного капитала акционерного общества на дату оценки является собственностью ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА АКЦИЙ "АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" (Управляющая компания -- Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»).

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

В соответствии с Уставом АО «Практика».

Сведения об имущественных правах на объект оценки

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

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

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

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

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

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

В то же время, осуществление деятельности, направленной на получение прибыли, осуществляется юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, созданной в форме хозяйственного товарищества или общества, крестьянских (фермерских) хозяйств, хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, а также государственных и муниципальных унитарных предприятий (ст. 50 ГК РФ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из следующего:

1) документы, представленные Собственником, являются подлинными;

2) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;

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

Информация об объемах прав, предоставляемых разным количеством акций

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

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

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;

- право на получение дивиденда из чистой прибыли Общества;

- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;

- право требовать в установленных законом случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;

- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных обыкновенных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему акций данной категории;

- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций Общества и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества, право по своему усмотрению оплатить такие размещаемые эмиссионные ценные бумаги Общества деньгами, если решение, являющееся основанием для размещения таких эмиссионных ценных бумаг, предусматривает их оплату неденежными средствами;

- право в установленном законом порядке требовать от держателя реестра акционеров Общества подтверждения его прав на принадлежащие ему акции Общества путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в такой список лиц;
- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;
- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного законом порядка;
- право в установленном законом порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований закона и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

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

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, при условии, что они включены в такой список;
- в установленном законом порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, члену Правления и к Президенту Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу.

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

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

- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) в Совет директоров Обще-

ства, в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, предлагать кандидатуру Аудитора Общества:

- выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров Общества - в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества;
- в случае принятия Советом директоров Общества решения об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества либо в случае уклонения Совета директоров Общества от принятия такого решения акционер вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества включить предложенный вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества.

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

- требовать проведения внеочередного Общего собрания акционеров Общества по любым вопросам его компетенции;
- в случае, если в течение установленного законом срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров;
- требовать проведения Ревизионной комиссией Общества внеочередной проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование;
- требовать проведения внеочередной независимой аудиторской проверки деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование.

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

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

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

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

В случае, если акционеры не воспользуются своим преимущественным правом в течение 30 (Тридцати) дней с даты извещения Общества о намерении продать акции или если количество продаваемых акций больше того количества, на которое поданы заявки, то акции (остаток акций) вправе приобрести само Общество, направив письменное уведомление (за-

казным письмом или личным вручением) продающему акционеру в течение 20 (Двадцати) дней с даты окончания срока осуществления преимущественного права акционеров.

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

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

В данном Отчете, в соответствии с заданием на оценку, оценивается стоимость 1 акции в составе 100% пакета.

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

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

Информация, полученная от Заказчика:

- Бухгалтерский баланс АО «Практика» на 31 декабря 2018 года и Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 года;
- Бухгалтерский баланс АО «Практика» на 30 июня 2019 года и Отчет о финансовых результатах за январь-июнь 2019 года;
- Оборотно-сальдовая ведомость за январь-август 2019 года;
- Информация о финансовых вложениях.

8.1.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 6. Описание эмитента, выпустившего акции

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Практика» (далее – Общество)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Практика»
Место нахождения Общества	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.3
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом. III, ком.3
Учредительный документ Общества	Устав АО «Практика», утвержден Решением учредителя об учреждении от 24 марта 2016 г.
Филиалы и представительства Общества	На дату оценки отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	На дату оценки отсутствуют
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	У учредителя имеются обязательственные права в отношении юридического лица «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Альтернативные инвестиции»
Данные о регистрации проспектов ценных	Уведомление о государственной регистрации выпуска

Наименование показателя	Характеристика показателя
бумаг	ценных бумаг от 11 мая 2016 года № Т1-48-5-10/67272
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство и государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017760228, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 11677463199223 от 29 марта 2016 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	http://www.fedresurs.ru/company/097da450-cebc-4841-bf6c-00e5eefaac6f
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063849
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	<p>Коды по ОКВЭД: основной 64.99.1 Вложения в ценные бумаги</p> <p>Основные виды деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Инвестиционная деятельность; • Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ; • Финансовое посредничество; • Холдинговая деятельность; • Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом; • Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг; • Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельностью; • Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции; • Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами. <p>Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами</p>
Сведения о доле на рынке определенного товара хозяйствующего субъекта, включенного в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке более 35%	Нет данных
Сведения о сайте Общества и сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	Нет данных
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)	Нет данных
Сведения о лицензиях эмитента	Все необходимые лицензии в наличии
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «Практика»
Порядок подготовки и проведения общего	В соответствии с Уставом. Сведения могут уточняться

Наименование показателя	Характеристика показателя
собрания акционеров, в том числе перечень вопросов, решение по которым принимается органами управления общества квалифицированным большинством или единогласно	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 «Практика»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	На сайте Банка России такая информация отсутствует. Принято: административных нарушений нет
Информация об инсайдерах	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	На дату оценки оценщик не имеет информации по данному вопросу
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

8.1.7. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.

Сведения отсутствуют.

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

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

24 марта 2016 г.	Решение учредителя об учреждении АО «Практика»
18 апреля 2016 г.	Решение единственного акционера о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Зарегистрированное Решение о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг
11 мая 2016 г.	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг

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

Ранее был предоставлен займ коммерческим структурам в размере 500 000 000 рублей. Был размещен депозит, по состоянию на 31 августа 2018 года, в размере 76 000 000 рублей. По состоянию на 31.08.2019 г. предоставлен займ в размере 66 млн.рублей организации ООО «КВГ». По состоянию на 31.08.2019 г. на депозитном счете размещено 287 100 000 рублей. АО «Практика» приобрело 25 Субординированных облигаций ПАО «Банк СГБ» номинальной стоимостью 10 млн.рублей каждая.

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

Таблица 7. Информация о финансово-экономическом состоянии эмитента по Бухгалтерскому балансу на 30.06.2019

Наименование показателя	Характеристика показателя	Значение показателя
Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполненных работах за репрезентативный период	Размещение денежных средств	-
Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период		
Обязательства эмитента	Обязательства за 1 пг 2019 год – около 3 млн.руб., преимущественно расчеты с бюджетом	2 986 000 руб. – КЗ, в том числе 2 982 000 руб. – расчеты с бюджетом
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности	Чистая прибыль	19 685 тыс.руб.
	Балансовые активы	617 268 000 руб.
	Чистые активы	614 216 000 руб.
Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	Оборотные активы	617 268 тыс.руб.
	Текущие обязательства	3 069 тыс.руб.
	Коэффициент ликвидности	>2
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 30 июня 2019 года		614 216 000 руб.

В период с 01 января по 31 декабря 2018 года чистые активы снизились с 612 736 тыс.руб. до 596 517 тыс.руб. Снижение валюты баланса и чистых активов после 01 июля 2018 года определено выплатой дивидендов.

В период с 01 января по 30 июня 2019 года чистые активы увеличились с 596 517 до 617 285 тыс.рублей.

8.1.11. Информация о дивидендах

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

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

В 2019 году решение о выплате дивидендов не принималось.

9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА

Отчет об оценке содержит необходимые исходные данные и предоставляет Заказчику обоснование справедливой стоимости объекта оценки для цели актуализации стоимости акций АО «Практика» в составе активов ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

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

10.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По предварительной оценке Росстата, ВВП во 2кв19 вырос на 0,9 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за 2кв19 оказались несколько выше оценки Минэкономразвития России (0,8 % г/г). В целом за 1П19 темп роста ВВП составил 0,7 % г/г и совпал с оценкой Минэкономразвития России.

В отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне, как и в 1кв19, внесло промышленное производство. Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился по сравнению с предшествующим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонолевым.

Слабая динамика ВВП во 2кв19 была обусловлена следующими факторами:

1) Низкий уровень внутреннего спроса на фоне сохранения жесткой бюджетной и жесткой денежно-кредитной политики.

Профицит федерального бюджета в январе–июне составил 1 561 млрд. рублей, существенно превысив показатель за аналогичный период 2018 года (875 млрд. рублей). Основной вклад в улучшение бюджетных показателей внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые выросли на 921 млрд. рублей по сравнению с первым полугодием прошлого года (+10,7 % г/г).

В то же время расходы федерального бюджета в первом полугодии продемонстрировала лишь небольшой рост в номинальном выражении (на 3,0 % г/г, или на 236 млрд. рублей). При этом нефтяной дефицит в 1П19 сократился до -5,0 % ВВП по сравнению с -6,5 % ВВП в январе–июне 2018 года.

Данная ситуация связана в первую очередь с менее равномерной, чем в прошлые годы, внутригодовой динамикой бюджетных расходов. Так, по состоянию 1 июня было исполнено 35,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 37,0 % в 2018 году и 38,1 % в 2017 году. При этом исполнение бюджетов национальных проектов и Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на 1 июня составило 27,8 %.

Кроме того, основные банковские ставки во 2кв19 оставались на повышенных уровнях, несмотря на коррекцию ожиданий участников рынка и сопутствующее снижение ставок ОФЗ под влиянием смягчения риторики Банка России начиная с марта текущего года.

2) Негативная динамика внешнего спроса в условиях замедления глобального роста.

В апреле–июне продолжали поступать сигналы об охлаждении глобальной экономической активности на фоне усиления торгового противостояния между США и Китаем. В частности, глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 снизился до 51,5 с 52,5 в 1кв19 и 53,6 в среднем за 2018 год.

Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению физических объемов российского экспорта. По данным платежного баланса, экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился на 5,9 % г/г в стоимостном выражении. В этих условиях чистый экспорт, по оценке, внес отрицательный вклад в динамику ВВП во 2кв19.

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продемонстрировал положительную динамику в поквартальном выражении (с исключением сезонного фактора). Очищенный от сезонности темп роста ВВП во 2кв19 оценивается на уровне +0,4 % кв/кв SA после разового снижения на -0,2 % кв/кв SA в 1кв19, что позволяет говорить об отсутствии технической рецессии в российской экономике.

Начиная с 3кв19 Минэкономразвития России ожидает восстановление темпов роста ВВП.

Поддержку экономическому росту во второй половине 2019 г. будут оказывать:

□ увеличение расходов федерального бюджета (в том числе в рамках национальных проектов) в пределах запланированных на текущий год бюджетных ассигнований;

□ реализация эффекта от снижения Банком России ключевой ставки в июне и июле.

В этих условиях темпы роста ВВП во 2П19 ожидаются на уровне 1,6–1,8 % г/г, что позволит выйти на прогнозируемые Минэкономразвития России темпы роста около 1,3 % по итогам текущего года.

Таблица 1. Динамика ВВП

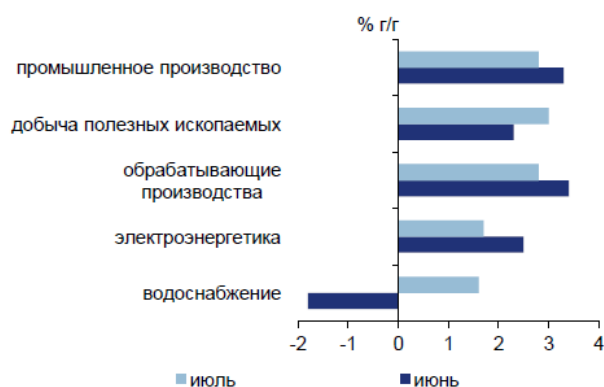
	1П19	2кв.19	1кв.19	2018	4кв.18	3кв.18	2кв.18	1кв.18
ВВП (в % к соответствующему периоду прошлого года)	0,7	0,9	0,5	2,3	2,7	2,2	2,2	1,9

Промышленное производство в июле 2019 г. вновь продемонстрировало уверенный рост. Индекс промышленного производства в июле увеличился на 2,8 % г/г после 3,3 % г/г в июне и 3,0 % г/г в целом за 2кв19. Рост показателя с начала года составил 2,6 % г/г.

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г). При негативной динамике объемов добычи сырой нефти (-0,7 % г/г после более чем года положительных темпов прироста) и естественного природного газа (замедление до 0,3 % г/г) высокие темпы роста в отрасли были главным образом обусловлены увеличением добычи нетопливных полезных ископаемых. В частности, сохраняется положительная динамика добычи металлических руд (вес данной группы отраслей в индексе составляет около 7%). Одновременно значимый вклад в рост добывающей отрасли внесло производство СПГ (рост в июле на 86 % г/г) и сервисные услуги (к которым относятся геологоразведка, бурение, ремонт и другие).

В обрабатывающей промышленности сохраняется позитивная динамика – 2,8 % г/г в июле (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19).

Рис. 1. Промышленное производство в июле продолжило уверенно расти



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Добыча нефти в июле показала негативную годовую динамику



Источник: ЦДУ ТЭК, расчеты Минэкономразвития России.

В июле сохранялись положительные тенденции в транспортном машиностроении. Темпы роста производства легковых автомобилей в июле вышли в положительную область (+5,4 % г/г), ускорился рост выпуска автокомплекующих. Кроме того, сохранялись высокие

темпы роста производства автобусов массой до 5 т (+57,4 % г/г в июле) и грузовых автомобилей (+18,7 % г/г).

Высокий вклад в рост обрабатывающих производств внесла пищевая промышленность. В июле было зафиксировано увеличение годовых темпов роста выпуска практически всех видов пищевых продуктов. Одновременно значимый положительный вклад продолжили вносить фармацевтическая и химическая отрасли.

Календарный фактор в июле сыграл положительную роль для динамики обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше).

Российская экономика после фактической остановки роста в 1кв19 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту. По итогам 2019 года рост ВВП составит 1,3%. На фоне восстановления конечного спроса и структурных изменений темпы роста ускорятся до 1,7% в 2020 году и 3,1–3,2% в 2021-2022 году.

После периода сильного рубля курс вернулся к своим фундаментальным значениям и, несмотря на закрепление нефтяных цен ниже уровня в 60 долл./барр., стабилизируется вблизи текущего уровня.

В 2020-2021 годах произойдет смена фазы кредитного цикла. После вклада потребительского кредита в прирост конечного спроса в 1,7 трлн руб. в этом году (3,3% всего потребления домохозяйств), в 2020 году он составит 0,4 трлн. руб. Результат – резкое замедление потребительского спроса (до +0,6%) и усиление дезинфляционного тренда (инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0%, а по итогам года составит 3,0%). По мере реакции денежно-кредитной политики произойдет замещение потребительского кредита ипотечным и корпоративным.

Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%.

На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

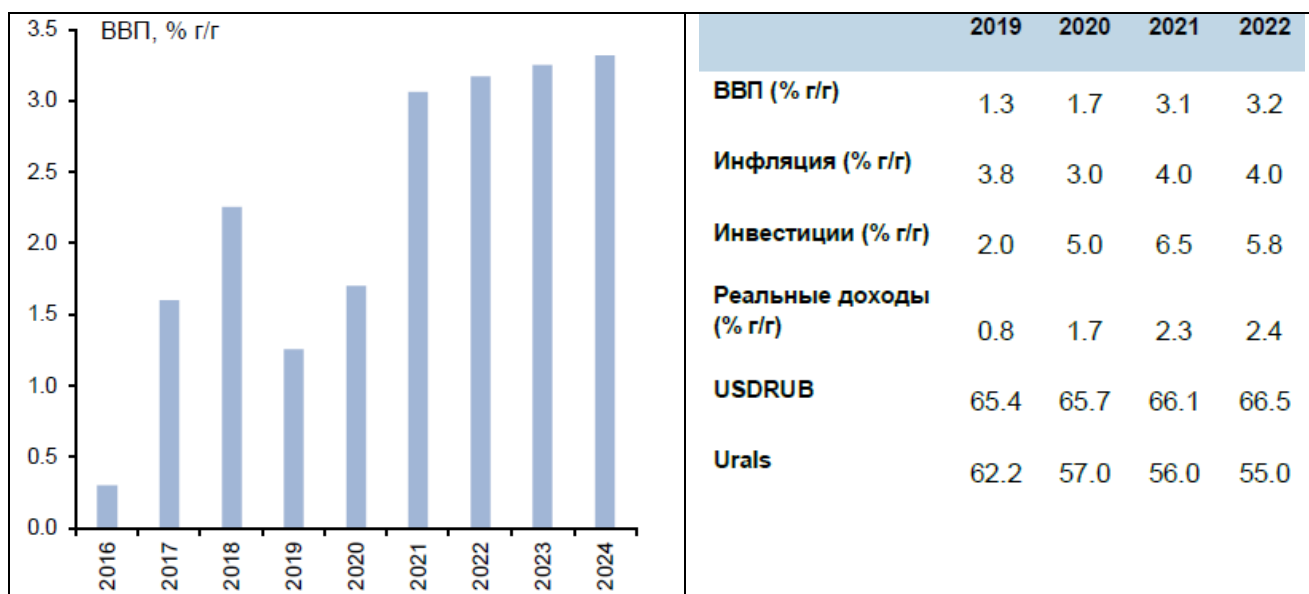
Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%.

На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

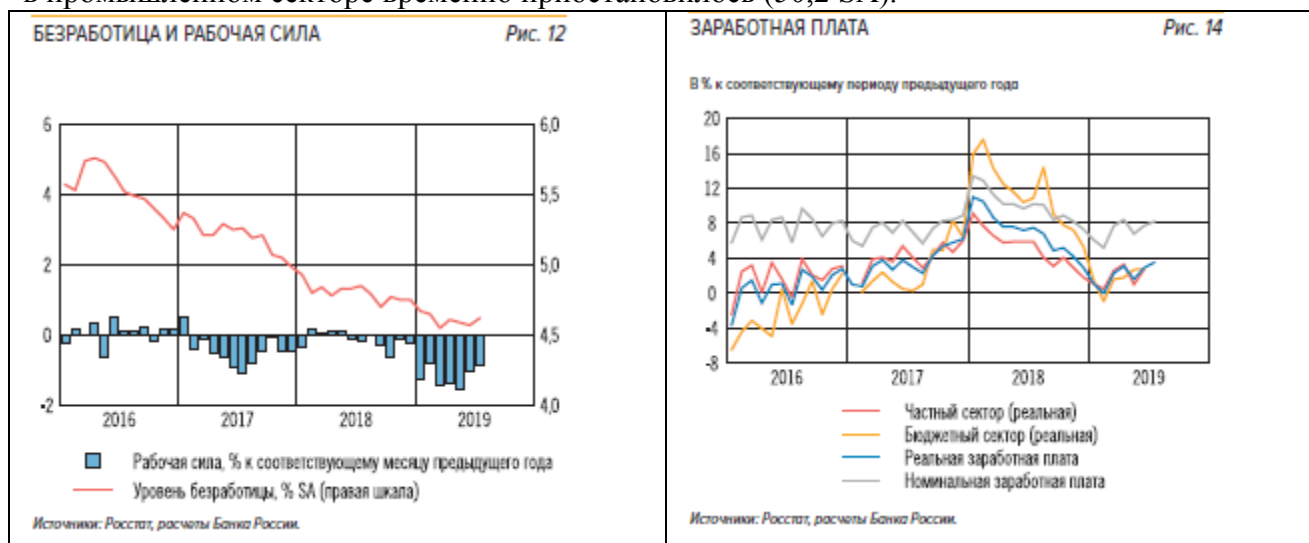
Ключевыми факторами ускорения инвестиционной активности станут: (1) снижение избыточных административных издержек бизнеса; (2) дополнительная поддержка региональных инвестиций на федеральном уровне; (3) изменение структуры кредитования и формирование новых источников финансирования инвестиций; (4) восстановление доверия к правоохранительной и судебной системе.

В 2020 году слабую динамику продемонстрирует сектор потребительских товаров (на фоне замедления потребительского кредитования), сильную динамику покажут сектора строительства, недвижимости и производства инвестиционных товаров и строительных материалов.

Ключевые факторы риска для экономической динамики 2020-2022 годов: дальнейшее ухудшение глобальной экономической ситуации на фоне торговых противостояний и неблагоприятное развитие кредитного цикла в России.



В июле 2019 г. **уровень безработицы** оставался вблизи исторического минимума. Рабочая сила при этом продолжала сокращаться. Опросы работодателей указывали на ухудшение настроений в сфере занятости четвертый месяц подряд: сводный индекс занятости PMI в июле составил 47,4 (SA) – минимум с мая 2016 г. (рис. 13), при этом ухудшение настроений в промышленном секторе временно приостановилось (50,2 SA).



По предварительной оценке Росстата, в июне-июле 2019 г. **рост номинальной заработной платы** ускорился до 7,7 и 8,2% соответственно (рис. 14). Это было связано с переносом сроков бонусных выплат в нефтегазовом секторе. Тем не менее годовой темп прироста трудовых компенсаций продолжил колебаться вблизи средних уровней 2016 – 2017 годов. В реальном выражении заработная плата в июне-июле выросла на 2,9 и 3,5% соответственно. По оценкам Банка России, в III квартале 2019 г. ее рост составит 3,0 – 3,5% в годовом выражении.

В августе 2019 г. годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,31 % г/г после 4,58 % г/г месяцем ранее (-0,24 % м/м против 0,20 % м/м в июле), что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Август 2019 года»).

Монетарная инфляция¹ в августе резко замедлилась (1,94 % м/м SAAR по сравнению с 2,80 % м/м SAAR в июле). Показатель находится на минимальных с первого полугодия 2017 г. уровнях, когда основным фактором замедления инфляции стал процесс бюджет-

ной консолидации. Снижение темпов инфляции в августе носит широкий характер и касается как непродовольственных товаров² (до 0,16 % м/м SA после 0,24 % м/м SA месяцем ранее), так и услуг³ (до 0,17 % м/м SA после 0,22 % м/м SA в июле).

Основной вклад в замедление инфляции в августе, как и ожидалось, внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции, темпы которого ускорились до -10,07 % м/м после -3,94 % м/м в июле. Однако годовые темпы продовольственной инфляции, несмотря на снижение, сохраняются на повышенных уровнях (4,98 % г/г в августе). К концу года ожидается нормализация темпов роста цен на продовольственные товары до 3,7 % по мере выхода из базы расчета разовых факторов, оказывавших повышательное давление на инфляцию в данном сегменте в конце 2018 года.

По итогам сентября Минэкономразвития России прогнозирует нулевой прирост потребительских цен в помесечном выражении, что соответствует годовым темпам роста в **4,1%**.

Дезинфляционный тренд в ближайшие кварталы сохранится на фоне замедления потребительского кредитования при слабой динамике ипотечного и корпоративного кредита. В целом по году Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне **3,6-3,8 % г/г**.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	авг.19	июл.19	июн.19	май.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,6	4,7	5,1	4,3	2,5	5,4

Прогноз.

Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустится ниже целевого уровня и составит 3,8% г/г.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что темп роста ВВП во втором полугодии выйдет на уровень 1,5-2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий.

В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 %. При этом ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % в 2020 году после 1,0 % в 2019 году) под воздействием торможения роста потребительских кредитов. В то же время негативный вклад указанного фактора будет только отчасти компенсирован ростом других видов кредита и снижением нормы сбережений по другим каналам, а также постепенным ускорением темпов роста реальных располагаемых доходов населения. Одновременно в 2020 году ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных реформ и развертывания инвестиционных проектов с участием государства.

В 2021-2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «меры по повышению потенциала экономического роста»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Основные параметры прогноза

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП (% г/г)	2.3	1.3	1.7	3.1	3.2	3.3	3.3
Инфляция (% г/г)	4.3	3.8	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Инвестиции (% г/г)	4.3	2.0	5.0	6.5	5.8	5.6	5.3
доля инвестиций в ВВП, %	20.6	21.6	22.6	23.4	24.0	24.5	25.0
Промышленность (% г/г)	2.9	2.3	2.4	2.7	2.9	3.0	3.1
Обрабатывающие производства	2.6	2.0	2.6	3.1	3.5	3.6	3.7
Оборот розничной торговли (% г/г)	2.8	1.3	0.6	2.2	2.5	2.6	2.7
Реальная заработная плата, % г/г	8.5	1.5	2.3	2.3	2.5	2.5	2.6
Реальные доходы, % г/г	1.1	0.8	1.7	2.3	2.4	2.5	2.6
Реальные располагаемые доходы, % г/г	0.1	0.1	1.5	2.2	2.3	2.3	2.4
Уровень бедности, % населения	12.6	12.5	11.7	10.8	9.4	7.9	6.6
Уровень безработицы, %	4.8	4.6	4.5	4.5	4.5	4.4	4.3

Годовой темп прироста опережающего индикатора выпуска⁹ в июле 2019 г. продолжил расти. Ожидается, что в III квартале 2019 г. экономическая активность продолжит повышаться.

Реализация национальных проектов и увеличение государственных инвестиций, по оценкам, приведут к повышению темпа прироста ВНОК в III квартале 2019 г. до 0,5 – 1,0%. Вместе с тем в условиях стагнации доходов населения рост потребительского спроса останется сдержанным. Годовой темп прироста расходов на конечное потребление домашних хозяйств в III квартале оценивается в интервале 1,2 – 1,7%. Темп прироста ВВП в III квартале прогнозируется в интервале 0,8 – 1,3%.

10.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И ОТРАСЛИ, ПО ИНФОРМАЦИИ августа 2019 г.

В августе ситуация на российском финансовом рынке была умеренно негативной, что во многом было связано с общим снижением спроса на рискованные активы на мировых рынках на фоне опасений эскалации торгового противостояния США и Китая. Новые антироссийские санкции, объявленные в начале месяца, имели краткосрочный эффект и в целом были спокойно восприняты рынком.

Валютный курс. Курс рубля в августе снизился на 5,0%, что стало максимальным месячным снижением с августа 2018 года. Схожую динамику продемонстрировали и другие валюты стран с формирующимися рынками (СФР), курсы которых в среднем снизились на 4,0%. Снижение курсов валют происходило на протяжении всего месяца и было связано с опасениями эскалации торговых войн и замедления мировой экономики. При этом ослабление рубля в середине месяца до 67 руб. / долл. США и его последующее умеренное укрепление до уровня приблизительно 65,6 руб. / долл. США объяснялись локальными факторами, в частности операциями отдельных крупных участников валютного рынка. В целом в последние три месяца изменения курса рубля объясняются преимущественно внешними факторами,

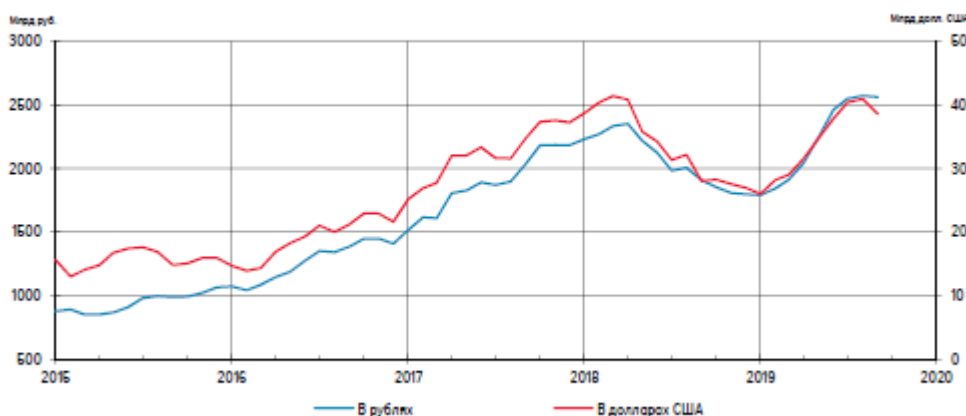
а его динамика совпадает с динамикой других валют СФР (-1,6 и -2,5% за три последних месяца соответственно). Это отличается от ситуации первых пяти месяцев 2019 г., когда курс рубля преимущественно рос, а курсы валют СФР снижались (+6,3% и -1,2% за январь-май соответственно), что было связано с ростом цен на нефть, снижением опасений ужесточения санкций и значительным притоком средств нерезидентов в ОФЗ.

Страновая риск-премия. CDS-спред России в начале месяца вырос на 15 б.п. после новостей о введении новых санкций, однако затем стал снижаться. Снижение усилилось после решения агентства Fitch повысить кредитный рейтинг России с «BBB-» до «BBB» (09.08.2019), и по итогам месяца CDS вновь приблизился к историческим минимумам, наблюдавшимся в июле. В целом за последние два месяца российский CDS снижался несколько быстрее, чем в других СФР с аналогичным кредитным рейтингом, что преимущественно объясняется постепенным уменьшением опасений значительного ужесточения санкций.

ОФЗ. Ситуация на рынке государственных облигаций по сравнению с предыдущим

В АВГУСТЕ НЕРЕЗИДЕНТЫ ВПЕРВЫЕ С НАЧАЛА ГОДА СОКРАТИЛИ ВЛОЖЕНИЯ В ОФЗ

Рис. 10



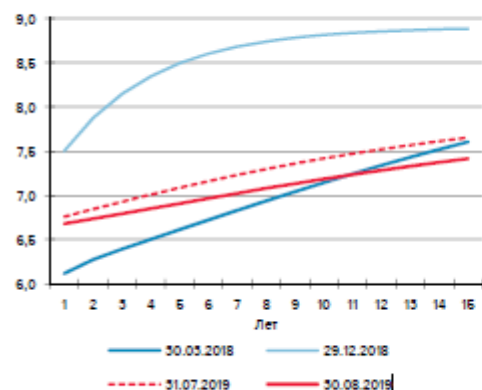
Источник: расчеты Банка России.

месяцем существенно не изменилась: Минфин России продолжил в ограниченном объеме размещать облигации, а доходности по итогам месяца вновь снизились. В то же время впервые с начала года иностранные инвесторы сократили свои вложения (на 18

КРИВАЯ ДОХОДНОСТЕЙ ОФЗ СМЕСТИЛАСЬ ВНИЗ НА 8–24 Б.П.

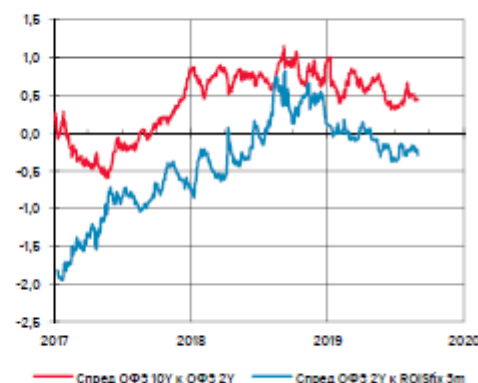
Рис. 8

КРИВАЯ БЕСКУПОННОЙ ДОХОДНОСТЕЙ ОФЗ (% ГОДОВЫХ)



Источник: ГАО Московская Биржа.

ДИНАМИКА СПРЕДОВ (Б.П.)



млрд.руб.), что во многом было связано с глобальными распродажами рискованных активов в начале месяца.

Новости о санкциях временно ускорили распродажи, однако после того, как стало известно, что они не затрагивают ОФЗ, нерезиденты выкупили этот объем обратно (по биржевым данным). В конце месяца вложения нерезидентов вновь стали

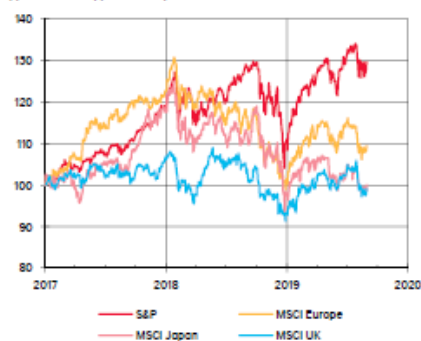
расти на фоне глобального улучшения настроений инвесторов. Так, на последнем в августе аукционе по размещению ОФЗ-ПД иностранные инвесторы выкупили 70% выпуска. Кривая доходностей ОФЗ в первой половине месяца была относительно стабильной, кратковременно повысившись после объявления санкций, а во второй половине начала снижаться.

В этот период помимо нерезидентов активные покупки осуществляли коллективные инвесторы (их нетто-покупки на бирже составили 15 млрд руб.). По итогам месяца кривая доходностей снизилась на 8 – 24 б.п. в зависимости от срока.

Акции. Российские индексы акций в первой половине августа продолжили снижение,

ИНДЕКСЫ АКЦИЙ БОЛЬШИНСТВА СФР СНИЗИЛИСЬ НА ФОНЕ СОКРАЩЕНИЯ СПРОСА НА РИСКОВЫЕ АКТИВЫ (03.01.2017 = 100)

ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ АКЦИЙ СТРАН С РАЗВИТЫМИ РЫНКАМИ



Источник: Bloomberg, расчеты Банка России.

ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ АКЦИЙ СТРАН С РАЗВИВАЮЩИМИСЯ РЫНКАМИ



Рис. 9

однако в конце месяца компенсировали часть падения. Индекс МосБиржи по итогам месяца вырос на 0,02%, а индекс РТС снизился на 4,8%. В целом схожая динамика наблюдалась и в других СФР, но в несколько больших масштабах, чем в России, что в первую очередь объяснялось разной макроэкономической ситуацией и чувствительностью к послед-

ствиям торгового противостояния США и Китая.

Депозитные ставки.

Тенденция к постепенному снижению ставок по депозитам населения, сформировавшаяся в апреле-июне 2019 г., сохранилась и в начале III квартала. По предварительным данным, в июле долгосрочная среднерыночная ставка в рублях была на 0,1 п.п. ниже уровня предыдущего месяца. В августе крупнейшие участники розничного депозитного рынка продолжили корректировать вниз ставки по вкладам. С одной стороны, депозитные ставки следуют за динамикой доходностей ОФЗ, в которой нашли отражение понижение ключевой ставки в июне-июле и ожидания смягчения денежно-кредитной политики в будущем. С другой стороны, снижение депозитных ставок поддерживается замедлением инфляции, которое расширяет возможности банков снижать стоимость привлекаемого фондирования при сохранении приемлемого для вкладчиков уровня реальной доходности.

При прочих равных условиях указанные факторы продолжают оказывать понижающее давление на динамику депозитных ставок в краткосрочной перспективе, однако этот процесс может несколько сдерживать конкуренция банков за вкладчиков.

В июле также продолжилось опережающее снижение валютных депозитных ставок.

По предварительным данным, по долгосрочным депозитам в долларах США снижение составило 0,3 п.п. относительно уровня июня (за апрель-июль – 0,8 п.п. против 0,4 п.п. по рублевым депозитам). Опережающее сокращение валютных ставок служит подтверждением снижения заинтересованности банков в активном наращивании валютного фондирования в условиях сохранения устойчивого притока средств вкладчиков на валютные депозиты.

Депозитные операции. В июле увеличение розничного депозитного портфеля немного замедлилось: годовой прирост вкладов населения составил 7,1% против 7,3% в июне.

Увеличение рублевых вкладов оставалось сравнительно стабильным и составляло основу прироста депозитного портфеля. При этом еще больше активизировался процесс замещения краткосрочных депозитов долгосрочными: годовой прирост вкладов на сроки свыше 1 года по итогам июля ускорился с 13,6 до 14,9%, тогда как на сроки до 1 года, напротив, замедлился с 2,6 до 1,8%. Опережающий рост долгосрочных вкладов может отражать стремление населения зафиксировать доходность по своим сбережениям на более продолжительный срок в условиях продолжающегося снижения ставок по депозитам.

Вкладчики сохраняли интерес к валютным депозитам, однако в июле наметились первые признаки его ослабления. Месячный прирост таких депозитов был заметно ниже, чем в июне и в среднем за предыдущие 12 месяцев. В результате впервые с октября 2018 г. годо-

вой темп прироста вкладов населения в валюте замедлился и на конец июля составил 9,5%. По предварительным данным, в августе наблюдался отток средств с валютных депозитов при существенном росте рублевых вкладов.

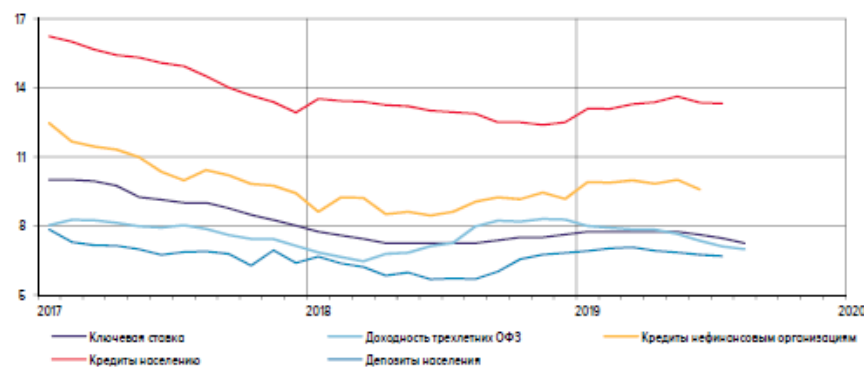
Кредитные ставки.

В сегменте кредитования нефинансовых организаций в конце II квартала продолжилась коррекция вниз краткосрочных ставок. Долгосрочные ставки в июне возобновили снижение, оставаясь при этом выше локальных минимумов 2018 г., и достигли отметки в 9,6%, что на 0,4 п.п. ниже уровня предыдущего месяца.

Такая динамика ставок по долгосрочным корпоративным кредитам в сравнении с не-

ПРОДОЛЖАЮЩЕЕСЯ СНИЖЕНИЕ ДОХОДНОСТИ ОФЗ СОЗДАЛО УСЛОВИЯ ДЛЯ КОРРЕКЦИИ ВНИЗ СТАВОК ПО КОРПОРАТИВНЫМ КРЕДИТАМ

Рис. 11



значительными и разнонаправленными изменениями в предыдущие несколько месяцев отражает потенциал для их дальнейшего снижения, сформировавшийся за счет плавного снижения доходностей ОФЗ с начала текущего года, а также реализовавшегося и ожидаемого смягчения денежно-кредитной политики.

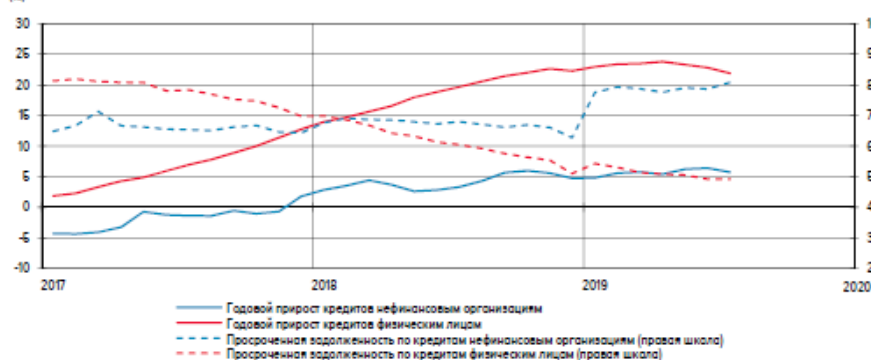
Устойчивой остается понижающая динамика ставок в сегменте кредитования населения. По предварительным данным, в июле отмечается снижение краткосрочных ставок на 0,3 процентного пункта. Ставка по ипотеке, заметно снизившаяся в июне, в июле понизилась лишь на 4 базисных пункта. В этих условиях и долгосрочные ставки в целом снижались медленно. В краткосрочной перспективе можно ожидать дальнейшего уменьшения среднерыночных ипотечных ставок за счет смягчения ценовых условий по ипотеке рядом крупных банков – участников рынка в июле-августе. Также условия для снижения кредитных ставок по-прежнему создает продолжающееся удешевление банковского фондирования.

Корпоративное кредитование.

В июле портфель корпоративных кредитов незначительно сократился, вследствие чего

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ЗАМЕДЛЕНИЕ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. СОКРАЩЕНИЕ ПОРТФЕЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ КРЕДИТОВ В ИЮЛЕ 2019 Г. ОБУСЛОВЛЕНО ПОГАШЕНИЕМ КРЕДИТОВ НЕРЕЗИДЕНТАМИ

Рис. 13



годовой прирост кредитования нефинансовых организаций снизился до 5,7%. Июльское сокращение кредитования было связано с погашением долгосрочных кредитов нерезидентами. В то же время банки продолжали наращивать кредитование российских компаний, доля которых в корпоративном портфеле по итогам месяца увеличилась.

Сокращение портфеля кредитов нерезидентам способствовало дальнейшей девальютации корпоративного кредитного портфеля. На фоне уменьшения портфеля валютных кредитов (по итогам июля годовое снижение составило 7,1%) рублевое кредитование демонстрировало стабильный положительный годовой прирост (10,7% на конец месяца).

Доля просроченной задолженности в кредитах, предоставленных нефинансовым организациям, в июле выросла на 0,2 п.п. , до 8,1%.

Большая часть этого прироста приходилась на банки, проходящие процедуру финансово-го оздоровления. Поэтому наблюдаемый рост доли просроченной задолженности не создавал препосылки для ослабления динамики кредитования. В краткосрочной перспективе поддержку кредитной активности в корпоративном сегменте окажут планируемое банками смягчение условий кредитования и сохранение спроса на кредиты.

Розничное кредитование. Продолжается постепенное снижение активности в сегменте кредитной розницы. По итогам июля годовой прирост портфеля кредитов, предоставленных населению, составил 21,9%, сократившись на 1,9 п.п. с момента достижения локального пика в апреле. Замедление роста портфеля розничных кредитов было обусловлено как ипотечным, так и потребительским кредитованием. Годовой прирост портфеля необеспеченных потребительских кредитов за май-июль сократился на 0,7 п.п. , а прирост портфеля ипотечных кредитов – на 3,7 п.п., причем практически половина замедления прироста портфеля ипотечных кредитов в указанный период была обусловлена сделками по секьюритизации ипотечных активов. На этом фоне в сегменте автокредитования в течение нескольких месяцев наблюдалось ускорение активности, поддерживаемое рядом крупных банков-монолайнеров, участвующих в программе льготного автокредитования, возобновившей свое действие с 1 марта текущего года.

В результате доля потребительских кредитов в структуре розничного кредитного портфеля продолжала медленно расти. Однако в краткосрочной перспективе можно ожидать постепенной смены тенденции и увеличения доли ипотеки за счет исчерпания сдерживающего эффекта от повышения ипотечных ставок в начале текущего года, высокого качества ипотечного портфеля (по итогам июля уровень просроченной задолженности по ипотеке по-прежнему находится на историческом минимуме), а также планируемого введения ограничительных макропруденциальных мер в сегменте потребкредитования.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

11.2.1. Доходный подход

В соответствии с п. В10 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13,

«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.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате ана-

лиза ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом.

11.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии со статьей 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

В соответствии с п.9. ФСО №8:

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

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

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

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

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

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

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

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Вывод о возможности применения доходного подхода:

Доходный подход реализуется следующими методами: метод дисконтирования денежных потоков, метод капитализации или метод остаточных доходов. Суть доходного подхода – это определение ожидаемых доходов от объекта оценки. Оценщик при прогнозировании доходов обычно опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы.

Ретроспективные данные о деятельности предприятия пока не накоплены, а Бизнес-план отсутствует. Организация не получает выручку. Положительная чистая прибыль формируется в результате получения процентов по займу.

По вышеуказанным причинам провести расчеты доходным подходом не возможно.

11.2.2. Сравнительный подход

В соответствии с п. В5 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

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

В6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки».

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

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

11.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с п.10 ФСО № 8

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организа-

ции, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

10.1. Организацией-аналогом признается:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод отраслевых коэффициентов

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

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

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

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

Вывод о возможности применения сравнительного подхода:

Финансово-хозяйственная деятельность предприятия на дату оценки начата, но информация о деятельности не накоплена в объеме, достаточном для анализа и расчетов. Информация о сделках с пакетами акций или долями компаний указанного вида деятельности сопоставимого масштаба в открытых источниках не представлена. По этой причине Оценщик принял решение об отказе от использования сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

11.2.3. Затратный подход

В соответствии с п. В8 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«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 МСФО 13).

11.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии со статьей 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки».

Вывод о возможности применения с затратного подхода:

По мнению оценщика, текущую стоимость замещения собственного капитала АО «Практика», с учетом сделанных допущений, возможно определить как рыночную стоимость в рамках затратного подхода в соответствии с федеральными стандартами оценки. При этом, по мнению оценщика, возможно определить рыночную стоимость активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности по РБСУ.

Затратный подход – метод накопления активов, возможно применить, т.к. объектом оценки является предприятие, обладающее активами, которые имеют денежную оценку.

Вывод по подразделу. На дату оценки возможна оценка Затратным подходом. Оценка Сравнительным подходом и Доходным подходом не возможна. Поэтому оценка Сравнительным подходом и Доходным подходом не осуществлялась.

12. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, РАСЧЕТЫ

В соответствии с п. 11 ФСО-8 «Оценка бизнеса (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.

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.

В соответствии с п.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).

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

В соответствии с п.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.

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

Метод реализуется в несколько этапов:

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

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

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

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

© КонсультантПлюс, 1992-2014

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

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.

Оценщик получил бухгалтерскую информацию по состоянию на 30.06.2019 г. в виде Бухгалтерского баланса на 30.06.2019 г. и ОСВ за январь-август 2019 г. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 31.08.2019 по дату оценки не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался информацией ОСВ на 31.08.2019 г.

Таблица 8. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.06.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.08.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1150	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	7	17	3
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Итого по разделу I	1100	7	17	3
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	2 669	9 451	14 687
Финансовые вложения	1240	593 500	607 525	607 225
Денежные средства	1250	341	292	501
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
Итого по разделу II	1200	596 510	617 268	622 413
БАЛАНС	1600	596 517	617 285	622 416
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	525 000	525 000	525 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0
Резервный капитал	1360	4221	6477	6 477
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	65 310	82 739	89 297
Итого по разделу III	1300	594 531	614 216	620 774
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0	0
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	1 949	2 986	1 626
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	16
Прочие обязательства	1550	37	83	0
Итого по разделу V	1500	1 986	3 069	1 642
БАЛАНС		596 517	617 285	622 416

12.1 Оценка статьи «Основные средства»

Основные средства не учтены в Бухгалтерском учете АО «Практика».

12.2. Оценка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений

Код строки баланса (1170).

К финансовым вложениям относятся:

государственные и муниципальные ценные бумаги;
ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);

вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
предоставленные другим организациям займы;

депозитные вклады в кредитных организациях;
дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
прочие аналогичные вложения.

К финансовым вложениям организации не относятся:

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

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

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

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

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

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

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

Код строки (1240).

К финансовым вложениям относятся:

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

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

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

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

По строке 1240 отражается:

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

плюс

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

минус

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

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

В составе вложений:

Всего, руб.	607 225 000
Депозитный счет	287 100 000
Долгосрочный займ	66 000 000
Облигации	254 125 000

Оценка займа.

Таблица 9. Перечень займов и их характеристики

Договор	Заемщик	Дата предоставления	Дата окончания договора займа	Сумма выданного займа, руб.	Процентная ставка	Порядок выплаты процентов	Условия договора
Договор займа № 27/02/2019	ООО «Концессии водоснабжения – Геленджик»	27.02.2019	27.02.2020	66 000 000	11%	одновременно с суммой займа	Стандартные

Дата предоставления информации о накопленных процентах – 31 августа 2019 г. Проценты, накопленные до 31.08.2019 г., учтены в составе дебиторской задолженности.

Таблица 10. Расчет процентов с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Срок действия договора	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.09.2019 по дату окончания договора, руб.
66 000 000	27.02.2020	11%	01.09.2019	27.02.2020	179	3 560 384

Таблица 11. Расчет текущей стоимости займа

Сумма займа, руб.	Проценты, накопленные с 01.09.2019 по дату окончания договора, руб.	Проценты, накопленные до 31.08.2019 г., из состава дебиторской задолженности	Сумма займа + проценты, гл дпту окончания договора руб.
66 000 000	3 560 384	3 679 726	73 240 110

Сумма займа + проценты на дату окончания договора, руб.	Дата оценки	Дата окончания договора	Период дисконтирования, дней	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость займа, руб.

Сумма займа + проценты на дату окончания договора, руб.	Дата оценки	Дата окончания договора	Период дисконтирования, дней	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость займа, руб.
73 240 110	20.09.2019	27.02.2020	160	0,44	15,81%	0,9375	68 662 603

Базовая ставка дисконтирования выбрана на основе информации ЦБ РФ.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (по 30 крупнейшим банкам)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							% годовых	
	до востребования**	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет		свыше 3 лет
Декабрь 2018	6,08	5,44	4,83	5,10	5,79	5,69	6,00	5,56	6,91	6,48	6,90	6,52	7,24	7,78	7,98	6,58	7,57	6,93	7,55
Январь 2019	5,53	5,20	4,96	5,13	6,73	5,82	6,05	6,07	6,97	6,54	6,96	6,49	7,26	7,72	7,49	6,55	7,24	7,72	7,24
Февраль 2019	4,96	4,82	4,73	5,34	6,61	6,40	6,17	6,22	7,11	6,68	7,10	6,45	7,24	7,60	7,93	6,51	7,17	6,31	7,14
Март 2019	5,36	5,08	4,84	5,19	6,38	6,37	6,04	6,07	7,15	6,91	7,14	6,39	7,04	7,58	7,71	6,44	7,62	7,24	7,54
Апрель 2019	5,54	5,00	4,71	5,31	5,96	6,01	5,68	5,89	6,94	6,72	6,94	6,38	6,86	7,36	7,47	6,42	7,46	7,23	7,43
Май 2019	5,01	4,85	4,78	5,19	5,73	5,52	5,61	5,63	6,86	7,32	6,87	6,35	6,95	7,25	7,45	6,40	7,23	6,85	7,22
Июнь 2019	5,03	4,80	4,71	5,32	5,70	5,94	5,70	5,72	6,78	7,27	6,77	6,36	6,88	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30
Июль 2019	4,88	4,69	4,57	4,84	5,44	5,54	5,28	5,30	6,64	7,24	6,66	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,86

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

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

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

новые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций (по 30 крупнейшим банкам)

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

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

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

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

Рис. информация о ставках с сайта cbg.ru

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

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

С 1 марта 2019 года МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство» г.Геленжика прекратило предоставлять услуги по водоснабжению и водоотведению. Теперь их оказывает ООО «Концессии водоснабжения — Геленджик» (КВГ). Власти Геленджика заключили с предприятием концессионное соглашение.

По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество. Компания «Концессии водоснабжения — Геленджик» за четыре года проведет масштабную реконструкцию инженерных сетей и построит новые. На это есть 1,7 млрд рублей собственных (заемных) средств и еще 8 млрд рублей из федерального бюджета. Согласно конкурсной документации, концессионное соглашение заключили на 30 лет.

<https://www.yuga.ru/articles/economy/8747.html>

Дополнительная поправка на риск взята в размере среднего значения для среднего риска (9%). Таким образом, ставка дисконтирования – 6,81% + 9% = 15,81%.

Оценка Депозита.

На депозитном счете размещена сумма 287 100 000 руб.

Таблица 12. Рыночная информация о процентных ставках

Наименование банка	Ставка %	Тип вклада	Источник информации
ВТБ	0,01%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/vtb/deposit/dovostrebvaniya_fe4bf4fc/
МКБ	0,1%	Ставка вклада «до востребования» при досрочном расторжении	https://mkb.ru/personal/deposits/mega-online?utm_source=banki&utm_medium=cpc&utm_campaign=МКБ_MegaOnline_8
Сбербанк России	0,01%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/sberbank-rossii/deposit/dovostrebvanija-sberbanka-rossii/
АК БАРС Банк	0,1%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/ak-bars/deposit/dovostrebvanija-klassicheskii/
Совкомбанк	0,01%	Вклад «до востребования»	https://moskva.vbr.ru/banki/sovcombank/deposit/dovostrebvanija/
Принято к расчету	0,01%		6

Таблица 13. Расчет процентов по депозиту с даты предоставления информации

Сумма депозита, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления % (дата оценки)	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.09.2019 по дату оценки, руб.
287 100 000	0,01%	01.09.2019	20.09.2019	20	1 573

Таблица 14. Расчет текущей стоимости депозита

Сумма депозита, руб.	Проценты, накопленные с 01.09.2019 по дату оценки, руб.	Проценты, накопленные до 31.08.2019 г., из состава дебиторской задолженности	Сумма займа + проценты на дату оценки, руб.
287 100 000	1 573	50 734,11	287 152 307

Оценка субординированных облигаций.

Информация о субординированных облигациях ПАО «Банк СГБ» Получена из источника

<http://www.finmarket.ru/bonds/news/4924056>

Выпуск: Банк СГБ-01-об (в обращении)						Выпуск: Банк СГБ-02-об (в обращении)					
Общие сведения	Организаторы	Купоны	Размещение	Котировки	Доходность	Общие сведения	Организаторы	Купоны	Размещение	Котировки	Доходность
ВЫПУСК – для квалифицированных инвесторов						ВЫПУСК – для квалифицированных инвесторов					
Наименование:	"Севергазбанк" ПАО, облигации проц					Наименование:	"Севергазбанк" ПАО, облигации проц				
Состояние выпуска:	в обращении					Состояние выпуска:	в обращении				
Данные госрегистрации:	№40402816В от 07.02.2019, ЦБ РФ					Данные госрегистрации:	№40502816В от 07.02.2019, ЦБ РФ				
ISIN код:	RU000A1006X9					ISIN код:	RU000A1006Y7				
Номинал:	10000000 RUB					Номинал:	10000000 RUB				
Объем эмиссии, шт.:	40					Объем эмиссии, шт.:	40				
Объем эмиссии:	400 000 000 RUB					Объем эмиссии:	400 000 000 RUB				
Объем в обращении, шт.:	40					Объем в обращении, шт.:	40				
Объем в обращении:	400 000 000 RUB					Объем в обращении:	400 000 000 RUB				
РАЗМЕЩЕНИЕ						РАЗМЕЩЕНИЕ					
Дата начала размещения:	25.03.2019					Дата начала размещения:	25.03.2019				
Дата окончания размещения:	25.03.2019					Дата окончания размещения:	25.03.2019				
Дата рег. отчета об итогах:	04.04.2019					Дата рег. отчета об итогах:	04.04.2019				
ОФЕРТЫ или ДОСРОЧН.ПОГАШЕНИЕ						ОФЕРТЫ или ДОСРОЧН.ПОГАШЕНИЕ					
Возможность досрочного погашения:	Предусмотрено					Возможность досрочного погашения:	Предусмотрено				
КУПОН - Постоянный						КУПОН - Постоянный					
Периодичность выплат в год:	1					Периодичность выплат в год:	1				
Текущий купон (всего):	1 (10)					Текущий купон (всего):	1 (10)				
Дата выплаты купона:	24.03.2020					Дата выплаты купона:	24.03.2020				
Размер купона, % годовых:	10					Размер купона, % годовых:	10				
Примечание:	Круг потенциальных приобретателей квалифицированными инвесторами.					Примечание:	Круг потенциальных приобретателей квалифицированными инвесторами				
Выпуск: Банк СГБ-03-об (в обращении)						Эмитент: БАНК СГБ					
Общие сведения	Организаторы	Купоны	Размещение	Котировки	Доходность	Общие сведения	Организаторы	Купоны	Размещение	Котировки	Доходность
ВЫПУСК – для квалифицированных инвесторов						ВЫПУСК – для квалифицированных инвесторов					
Наименование:	"Севергазбанк" ПАО, облигации процентный документарные на предъявителя, серии 03					Наименование:	"Севергазбанк" ПАО, облигации процентный документарные на предъявителя, серии 03				
Состояние выпуска:	в обращении					Состояние выпуска:	в обращении				
Данные госрегистрации:	№40602816В от 07.02.2019, ЦБ РФ					Данные госрегистрации:	№40602816В от 07.02.2019, ЦБ РФ				
ISIN код:	RU000A1006Z4					ISIN код:	RU000A1006Z4				
Номинал:	10000000 RUB					Номинал:	10000000 RUB				
Объем эмиссии, шт.:	45					Объем эмиссии, шт.:	45				
Объем эмиссии:	450 000 000 RUB					Объем эмиссии:	450 000 000 RUB				
Объем в обращении, шт.:	45					Объем в обращении, шт.:	45				
Объем в обращении:	450 000 000 RUB					Объем в обращении:	450 000 000 RUB				
РАЗМЕЩЕНИЕ						РАЗМЕЩЕНИЕ					
Дата начала размещения:	25.03.2019					Дата начала размещения:	25.03.2019				
Дата окончания размещения:	25.03.2019					Дата окончания размещения:	25.03.2019				
Дата рег. отчета об итогах:	04.04.2019					Дата рег. отчета об итогах:	04.04.2019				
ОФЕРТЫ или ДОСРОЧН.ПОГАШЕНИЕ						ОФЕРТЫ или ДОСРОЧН.ПОГАШЕНИЕ					
Возможность досрочного погашения:	Предусмотрено					Возможность досрочного погашения:	Предусмотрено				
КУПОН - Постоянный						КУПОН - Постоянный					
Периодичность выплат в год:	1					Периодичность выплат в год:	1				
Текущий купон (всего):	1 (10)					Текущий купон (всего):	1 (10)				
Дата выплаты купона:	24.03.2020					Дата выплаты купона:	24.03.2020				
Размер купона, % годовых:	10					Размер купона, % годовых:	10				
Примечание:	Круг потенциальных приобретателей Облигаций: Юридические лица, являющиеся квалифицированными инвесторами.					Примечание:	Круг потенциальных приобретателей Облигаций: Юридические лица, являющиеся квалифицированными инвесторами.				

Таблица 15. Информация о субординированных облигациях

Идентификационные признаки облигаций	Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя серии 01, серии 02, серии 03 с обязательным централизованным хранением, без установленного срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению Банка
Способ размещения облигаций	Закрытая подписка Круг потенциальных приобретателей Облигаций: Юридические лица, являющиеся квалифицированными инвесторами Выпуск облигаций осуществить с условием допуска облигаций на организованные торги ПАО Московская Биржа
Цена размещения облигаций или порядок ее определения	Начиная со второго дня размещения облигаций, покупатель облигаций при приобретении облигаций помимо цены размещения также должен уплатить накопленный купонный доход (НКД), определяемый по следующей формуле $НКД = Nom * C1 * ((T - T0) / 365) / 100\%$, где НКД - накопленный купонный доход, руб.; Nom - номинальная стоимость одной Облигации на дату начала размещения, руб.; C1 - размер процентной ставки по купону; T - дата размещения облигаций, на которую вычисляется НКД; T0 - дата начала размещения облигаций
Срок погашения облигаций	Срок (дата) погашения облигаций не устанавливается В случае если выпуск облигаций будет соответствовать требованиям федеральных законов, иных нормативных актов, установленным для субординированных облигационных займов, и Банком России будет согласовано включение средств, привлеченных в результате размещения облигаций, в состав источников добавочного капитала, Банка вправе принять решение о том, что облигации будут погашены в дату окончания любого купонного периода, начиная с 5 (Пятого) купонного периода включительно, при условии, что дата погашения Облигаций наступает не ранее чем через пять лет с даты включения средств, привлеченных в результате размещения Облигаций, в состав источников добавочного капитала Банка. При этом в случае, если Банком России будет согласовано включение средств, привлеченных в результате размещения облигаций, в состав источников добавочного капитала, решение о погашении Облигаций может быть принято только после согласования с Банком России возможности погашения Облигаций.
Порядок определения дохода по облигациям (размер процента (купона))	Расчет величины купонного дохода на одну Облигацию, выплачиваемого в дату окончания купонного периода, производится по следующей формуле: $K_j = Nom * C_j * (T(j) - T(j-1)) / 365 / 100\%$, где: K _j - сумма купонной выплаты по каждой Облигации, в рублях; j - порядковый номер текущего купонного периода; Nom – номинальная стоимость одной Облигации, C _j - размер процентной ставки j - того купона; T(j) – дата окончания j - того купонного периода; T(j-1) - дата окончания купонного периода (j-1) - ого купона (для случая первого купонного периода T (j-1) – это дата начала размещения Облигаций).
Отказ от уплаты доходов по облигациям	В случае, если выпуски облигаций будут соответствовать требованиям федеральных законов, иных нормативных актов, установленным для субординированных облигационных займов, и Банком России будет согласовано включение средств, привлеченных в результате размещения Облигаций, в состав источников добавочного капитала, Банк вправе отказаться в одностороннем порядке от уплаты дохода по Облигациям. Решение об отказе от уплаты дохода по облигациям принимается уполномоченным органом управления Банка не позднее, чем за 14 дней до даты окончания очередного купонного периода, по которому начислен доход. Реализация Банком указанного права не влечет за собой возникновение финансовых санкций за неисполнение обязательств по уплате процентов по субординированному облигационному займу. Реализация Эмитентом указанного права осуществляется в отношении всех Облигаций выпуска

Источник информации: <https://pandia.ru/text/84/053/7210.php>

В бухгалтерском учете АО «Практика» облигации учтены по стоимости 254 125 396,00 рублей, что соответствует количеству 25 штук по номиналу 10 000 000 руб-

лей, date размещения 25 марта 2019 года и date приобретения 23 мая 2019 года (<https://www.rusbonds.ru/tquotes.asp?tool=150730>).

Дата выплаты купона – 24 марта 2020 года.

В качестве базовой ставки дисконтирования выбрано среднее за 5 предшествующих дней значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) со сроком погашения 5 лет, источник http://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/ -- 6,79%.

Поправка на риск – среднее значение для низкого риска – 4%.

Таким образом, ставка дисконтирования – 10,79%.

Таблица 16. Расчет текущей стоимости субординированных облигаций

Наименование показателя	Дата размещения	Дата получения информации	Дата оценки	Даты выплаты купонов				
				1-й купон	2-й купон	3-й купон	4-й купон	5 купон
Дата	25.03.2019	31.08.2019	20.09.2019	24.03.2020	24.03.2021	24.03.2022	24.03.2023	23.03.2024
Дней от предыдущей даты		159	20	186	365	365	365	365
Номинал, руб.	250 000 000							
Ставка процента, %	10%							
Начисление процентов за период, руб.		10 890 411	1 369 863,01	12 739 726,03	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
Погашение облигаций, руб.								250 000 000
Денежный поток, руб.				25 000 000,04	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00	275 000 000
Ставка дисконтирования								
Период дисконтирования			0	0,51	1,51	2,51	3,51	4,51
Фактор дисконтирования				0,9491	0,8567	0,7732	0,6979	0,6299
Текущая стоимость, руб.				23 727 500	21 417 500	19 330 000	17 447 500	173 222 500
Итого, руб.	255 145 000							

Итог расчета стоимости вложений.

Таблица 17. Итог расчета стоимости вложений

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Текущая стоимость, руб.
Займ	66 000 000,00	68 662 603,00
Депозит	287 100 000,00	287 152 307,11
Субординированные облигации	254 125 000,00	255 145 000,00
Всего	607 225 000,00	610 959 910,11

12.3 Оценка дебиторской задолженности

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

должна исходить из определения дебиторской задолженности как части имущества должника (ст. 128 и 132 ГК РФ).

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

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

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

Таблица 18. Состав Дебиторской задолженности (с учетом корректировки, сделанной оценщиком)

Наименование показателя	Сумма, руб.	Комментарий	Сумма, принятая к расчету, руб.
Проценты по депозиту	50 734,11	Проценты уже учтены при расчете (переоценке) финансовых вложений	-
Проценты по займам	3 679 726,03	Проценты уже учтены при расчете (переоценке) финансовых вложений	
Прочая ДЗ	66 623,89		66 623,89
Процентный доход по облигациям	10 890 411,00	Проценты уже учтены при расчете (переоценке) финансовых вложений	
Всего	14 687 495,03		66 623,89

Поскольку % по вкладам учтены при переоценке вложений, а ДЗ прочих дебиторов является несущественной величиной, в расчетах принимается стоимость ДЗ в размере прочей ДЗ – 67 тыс.руб.

12.4 Оценка кредиторской задолженности

По информации 31.08.2019, кредиторская задолженность в бухгалтерском учете отражена в размере 1 626 204,00 руб, это расчеты с бюджетом по налогу на прибыль. Величина оставлена без переоценки.

12.5 Расчеты

Таблица 19. Расчет стоимости 100% собственного капитала затратным подходом

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.08.2019 по информации бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
АКТИВ			
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	0	0

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.08.2019 по информации бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	3	3
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Итого по разделу I	1100	3	3
II. Оборотные активы			
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	14 687	67
Финансовые вложения	1240	607 225	610 960
Денежные средства	1250	501	501
Прочие оборотные активы	1260	0	0
Итого по разделу II	1200	622 413	611 528
БАЛАНС	1600	622 416	611 531
ПАССИВ			
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	1 626	1 626
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	16	16
Прочие обязательства	1550	0	0
Итого по разделу V	1500	1 642	1 642
Итого обязательства		1 642	1 642
Разность между активами и обязательствами		620 774	609 889

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Практика», определенная методом накопления активов в рамках Затратного подхода, без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, составит округленно

609 889 000 рублей

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

Таблица 20. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом

Стоимость 100% пакета, руб.	609 889 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0,0%
Скидка на недостаточную ликвидность, %	0,0%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	609 889 000
Количество акций в составе 100% пакета, штук	525 000
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	1 161,690
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	1 161,690
Количество оцениваемых акций, шт.	1
Стоимость оцениваемых акций, руб.	1 161,690

Таким образом, стоимость 1 обыкновенной акции в составе 100% пакета, определенная затратным подходом, на дату оценки 20 сентября 2019 года, округленно, --

1 161,69 рубля
(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 69 копеек).

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

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

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 долей компании.

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

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

- размер оцениваемого пакета. Если продается 100%-й пакет акций, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;
- тип общества, является оно публичным, или нет;
- неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Поскольку активы оцениваемого общества – финансовые вложения, а обязательства незначительны, решено назначить скидку на низкую ликвидность в размере 0%.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

В данном отчете при расчете стоимости пакета акций АО «Практика» был использован Затратный подход.

Отказ от Сравнительного и Доходного подходов обоснован в соответствующей главе данного отчета.

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

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

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

Таблица 21. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		
Затратный	1 161,69	1,0	1 161,69
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			1 161,69
Итого округлённо			1 161,69

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Практика» (АО «Практика»), по состоянию на 20 сентября 2019 года

1 161,69 рубля
(Одна тысяча сто шестьдесят один рубль 69 копеек).

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

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

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

20 сентября 2019 года.

ОЦЕНЩИК:



Ильинская Т.В.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

П Р И Л О Ж Е Н И Е 1

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ОЦЕНЩИКА**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

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

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Региональное РО: Московское региональное отделение

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5562, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.08.2015 - 31.08.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2018 - 11.12.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 14.01.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 января 2019 г.

Дата составления выписки 14 января 2019 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

07-03492/18 № **07.05.2018**

на № 2177/318-Ю от 03.05.2018

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ильинская Татьяна Владимировна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» июля 2019 г. по «02» июля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

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

м.п.

«11» июня 2019г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Ильинская Татьяна Владимировна

«11» июня 2019г.

(Ильинская Т.В.)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000431-3

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ильинской Татьяне Владимировне

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

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

ПОЛИС № 022-073-002945/18

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

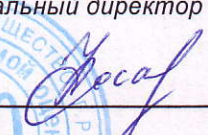
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002945/18 от 13.12.2018 г. (далее - Договор)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

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

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

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


М.п. _____ (Потапова Е.Ю.)
«13» декабря 2018г.


М.п. _____ (Косарев Н.Ю.)
«13» декабря 2018г.

П Р И Л О Ж Е Н И Е 3
ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация **Акционерное общество "Практика"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности **Вложения в ценные бумаги**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

115035, Москва г, Раушская наб, д. № 14, этаж 8 пом. III ком. №3

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31	12	2018
----	----	------

01601724

9705063849

64.99.1

12267	16
-------	----

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	500 000	523 200
	в том числе:				
	займы выданные	1171	-	500 000	523 200
	Отложенные налоговые активы	1180	7	31	15
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	7	31	15
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	60
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	-	-	60
	Итого по разделу I	1100	7	500 031	523 275
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 669	28 812	28 439
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1231	2 323	28 438	28 361
	расчеты по ДМС	1232	42	40	36
	авансы выданные	1233	22	26	27
	проценты по депозитам	1234	282	308	15
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	593 500	83 800	11 200
	в том числе:				
	депозит	1241	358 000	83 800	11 200
	займы выданные	1242	235 500	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	341	93	233
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	341	93	233
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	14
	Итого по разделу II	1200	596 510	112 705	39 886
	БАЛАНС	1600	596 517	612 736	563 161

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	525 000	525 000	525 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	4 221	1 752	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	65 310	82 671	35 048
	Итого по разделу III	1300	594 531	609 423	560 048
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 949	3 157	3 037
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	1521	1 949	3 157	3 018
	расчеты с поставщиками	1522	-	-	19
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	37	156	76
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1541	37	156	76
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 986	3 313	3 113
	БАЛАНС	1700	596 517	612 736	563 161

Руководитель

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

11 февраля 2019 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Акционерное общество "Практика"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	01601724		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	ИНН	9705063849		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества	по ОКВЭД	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
	по ОКЕИ	384		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Коды			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 508)	(3 013)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 508)	(3 013)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	59 887	64 763
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	38	-
	в том числе:			
	прочие внереализационные доходы (оценочные обязательства)	2341	38	-
	Прочие расходы	2350	(32)	(31)
	в том числе:			
	госпошлина	2351	(2)	(1)
	комиссии банков	2352	(30)	(30)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	56 385	61 719
	Текущий налог на прибыль	2410	(11 253)	(12 360)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(24)	16
	в том числе:			
	оценочные обязательства на оплату отпусков	2451	(24)	16
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	45 108	49 375

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	45 108	49 375
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____

(подпись)

Герасина Валерия**Игоревна**

(рашифровка подписи)

11 февраля 2019 г.



Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2019 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	06	2019
Организация Акционерное общество "Практика"	по ОКПО	01601724		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9705063849		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 115035, Москва г, Раушская наб, д. № 14, этаж 8 пом. III ком. №3				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	500 000
	в том числе:				
	займы выданные	1171	-	-	500 000
	Отложенные налоговые активы	1180	17	7	31
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	17	7	31
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	17	7	500 031
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 451	2 669	28 812
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1231	2 447	2 323	28 438
	расчеты по ДМС	1232	19	42	40
	авансы выданные	1233	22	22	26
	проценты по депозитам	1234	319	282	308
	кулонный доход по облигациям	1235	6 644	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	607 525	593 500	83 800
	в том числе:				
	депозит	1241	287 400	358 000	83 800
	займы выданные	1242	66 000	235 500	-
	облигации	1243	254 125	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	292	341	93
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	292	341	93
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	617 268	596 510	112 705
	БАЛАНС	1600	617 285	596 517	612 736

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	525 000	525 000	525 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	6 477	4 221	1 752
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	82 740	65 310	82 671
	Итого по разделу III	1300	614 216	594 531	609 423
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 986	1 949	3 157
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	1521	2 982	1 949	3 157
	расчеты с поставщиками	1522	4	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	83	37	156
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1541	83	37	156
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 069	1 986	3 313
	БАЛАНС	1700	617 285	596 517	612 736

Директор


 Герасина Валерия Игоревна
 (подпись) (расшифровка подписи)

12 июля 2019



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
				0710002	
Организация	<u>Акционерное общество "Практика"</u>			30	06
Идентификационный номер налогоплательщика				2019	
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>		по ОКПО	01601724	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>		ИНН	9705063849	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКВЭД	64.99.1	
			по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
			по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 005)	(1 578)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 005)	(1 578)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	26 631	32 471
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(20)	(17)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 607	30 876
	Текущий налог на прибыль	2410	(4 931)	(6 157)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	9	(18)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	19 685	24 701

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	19 685	24 701
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор

(подпись)

Герасина Валерия
Игоревна

(расшифровка подписи)

12 июля 2019 г.



АО "Практика"

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

Счет, Наименование счета Субконто1	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто2							
09, Отложенные налоговые активы	БУ	7 385,63		14 225,22	18 433,09	3 177,76	
Оценочные обязательства и резервы	БУ	7 385,63		14 225,22	18 433,09	3 177,76	
26, Общехозяйственные расходы	БУ			2 516 798,37	2 516 798,37		
	НУ			2 537 837,58	2 537 837,58		
	ПР						
	ВР			-21 039,21	-21 039,21		
Аренда зданий, помещений	БУ			188 090,83	188 090,83		
	НУ			188 090,83	188 090,83		
	ПР						
	ВР						
ДМС	БУ			30 511,34	30 511,34		
	НУ			30 511,34	30 511,34		
	ПР						
	ВР						
Информация обязательная к раскрытию в СМИ	БУ			1 685,47	1 685,47		
	НУ			1 685,47	1 685,47		
	ПР						
	ВР						
Курьерская связь	БУ			315 495,01	315 495,01		
	НУ			315 495,01	315 495,01		
	ПР						
	ВР						
Нотариальные услуги по тарифу	БУ			2 150,00	2 150,00		
	НУ			2 150,00	2 150,00		
	ПР						
	ВР						
Нотариальные услуги сверх тарифа	БУ			22 300,00	22 300,00		
	НУ			22 300,00	22 300,00		
	ПР						
	ВР						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	БУ			94 602,90	94 602,90		
	НУ						
	ПР						
	ВР			94 602,90	94 602,90		
Программное обеспечение специализированное	БУ			3 080,00	3 080,00		
	НУ			3 080,00	3 080,00		
	ПР						
	ВР						
Расходы на аудит	БУ			88 000,00	88 000,00		
	НУ			88 000,00	88 000,00		
	ПР						
	ВР						

Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	БУ			21 000,00	21 000,00	
	НУ			21 000,00	21 000,00	
	ПР					
	ВР					
Сопровождение программного обеспечения	БУ			372 520,00	372 520,00	
	НУ			372 520,00	372 520,00	
	ПР					
	ВР					
Страховые взносы	БУ			317 439,94	317 439,94	
	НУ			343 722,99	343 722,99	
	ПР					
	ВР			-26 283,05	-26 283,05	
ФОТ	БУ			1 059 922,88	1 059 922,88	
	НУ			1 149 281,94	1 149 281,94	
	ПР					
	ВР			-89 359,06	-89 359,06	
51, Расчетные счета	БУ	341 102,96	13 485 524 677,86	13 485 364 797,85	500 982,97	
40701810119000000313, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ"	БУ	333 602,96	13 485 514 677,86	13 485 355 797,85	492 482,97	
40701810999000002836, БАНК ГПБ (АО)	БУ	7 500,00	10 000,00	9 000,00	8 500,00	
55, Специальные счета в банках	БУ	358 000 000,00	13 149 900 000,00	13 220 800 000,00	287 100 000,00	
55.03, Депозитные счета	БУ	358 000 000,00	13 149 900 000,00	13 220 800 000,00	287 100 000,00	
58, Финансовые вложения	БУ	235 500 000,00	320 125 396,00	235 500 000,00	320 125 396,00	
	НУ	235 500 000,00	320 125 396,00	235 500 000,00	320 125 396,00	
	ПР					
	ВР					
58.02, Долговые ценные бумаги	БУ		254 125 396,00		254 125 396,00	
	НУ		254 125 396,00		254 125 396,00	
	ПР					
	ВР					
ПАО "БАНК СГБ"	БУ		254 125 396,00		254 125 396,00	
	НУ		254 125 396,00		254 125 396,00	
	ПР					
	ВР					
58.03, Предоставленные займы	БУ	235 500 000,00	66 000 000,00	235 500 000,00	66 000 000,00	
	НУ	235 500 000,00	66 000 000,00	235 500 000,00	66 000 000,00	
	ПР					
	ВР					
ООО "Вторая юридическая контора"	БУ	235 500 000,00		235 500 000,00		
	НУ	235 500 000,00		235 500 000,00		
	ПР					
	ВР					
Договор займа денежных средств № 16/11/2018 от 16.11.2018	БУ	235 500 000,00		235 500 000,00		
	НУ	235 500 000,00		235 500 000,00		
	ПР					
	ВР					
ООО "КВГ"	БУ		66 000 000,00		66 000 000,00	

	НУ			66 000 000,00		66 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств № 27/02/2019 от 27.02.2019	БУ			66 000 000,00		66 000 000,00	
	НУ			66 000 000,00		66 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ			982 205,05	979 205,05	3 000,00	
	НУ			982 205,05	979 205,05	3 000,00	
	ПР						
	ВР						
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ			698 826,30	698 826,30		
	НУ			698 826,30	698 826,30		
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 685,47	1 685,47		
	НУ			1 685,47	1 685,47		
	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			21 000,00	21 000,00		
	НУ			21 000,00	21 000,00		
	ПР						
	ВР						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			24 450,00	24 450,00		
	НУ			24 450,00	24 450,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Орбита"	БУ			372 000,00	372 000,00		
	НУ			372 000,00	372 000,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА"	БУ			188 090,83	188 090,83		
	НУ			188 090,83	188 090,83		
	ПР						
	ВР						
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			88 000,00	88 000,00		
	НУ			88 000,00	88 000,00		
	ПР						
	ВР						
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ			283 378,75	280 378,75	3 000,00	
	НУ			283 378,75	280 378,75	3 000,00	
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 685,47	1 685,47		
	НУ			1 685,47	1 685,47		

	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			12 000,00	9 000,00	3 000,00	
	НУ			12 000,00	9 000,00	3 000,00	
	ПР						
	ВР						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "Орбита"	БУ			46 500,00	46 500,00		
	НУ			46 500,00	46 500,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА"	БУ			175 593,28	175 593,28		
	НУ			175 593,28	175 593,28		
	ПР						
	ВР						
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			44 000,00	44 000,00		
	НУ			44 000,00	44 000,00		
	ПР						
	ВР						
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ		1 949 157,00	13 636 614,50	13 313 661,50		1 626 204,00
68.01, НДФЛ при исполнении обязанностей налогового	БУ			181 676,00	181 676,00		
68.04, Налог на прибыль	БУ		1 949 157,00	13 454 938,50	13 131 985,50		1 626 204,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ		1 949 157,00	6 879 728,00	6 556 775,00		1 626 204,00
68.04.2, Расчет налога на прибыль	БУ			6 575 210,50	6 575 210,50		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ			410 992,19	410 992,19		
69.01, Расчеты по социальному страхованию	БУ			29 969,02	29 969,02		
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	БУ			307 451,71	307 451,71		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	БУ			307 451,71	307 451,71		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	БУ			71 272,90	71 272,90		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	БУ			71 272,90	71 272,90		

69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	БУ			2 298,56	2 298,56		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ			1 397 507,75	1 397 507,75		
	НУ			1 397 507,75	1 397 507,75		
	ПР						
	ВР						
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 668 625,72		295 711 373,57	283 695 503,90	14 684 495,39	
	НУ	2 668 625,72		295 711 373,57	283 695 503,90	14 684 495,39	
	ПР						
	ВР						
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ	41 825,95			30 511,34	11 314,61	
	НУ	41 825,95			30 511,34	11 314,61	
	ПР						
	ВР						
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ	41 825,95			30 511,34	11 314,61	
	НУ	41 825,95			30 511,34	11 314,61	
	ПР						
	ВР						
АО "АльфаСтрахование"	БУ	41 825,95			30 511,34	11 314,61	
	НУ	41 825,95			30 511,34	11 314,61	
	ПР						
	ВР						
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	БУ	21 583,33				21 583,33	
	НУ	21 583,33				21 583,33	
	ПР						
	ВР						
ООО "УК "АГАНА"	БУ	21 583,33				21 583,33	
	НУ	21 583,33				21 583,33	
	ПР						
	ВР						
76.08, НКД, начисленный на конец отчетного периода по корпоративным обл., обращающимся на ОРЦБ	БУ			10 890 411,00		10 890 411,00	
	НУ			10 890 411,00		10 890 411,00	
	ПР						
	ВР						
ПАО "БАНК СГБ"	БУ			10 890 411,00		10 890 411,00	
	НУ			10 890 411,00		10 890 411,00	
	ПР						
	ВР						
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 605 216,44		284 505 467,56	283 349 497,55	3 761 186,45	
	НУ	2 605 216,44		284 505 467,56	283 349 497,55	3 761 186,45	
	ПР						
	ВР						
Московский филиал "БАНК СГБ"	БУ	282 476,71		18 153 303,17	18 385 045,77	50 734,11	
	НУ	282 476,71		18 153 303,17	18 385 045,77	50 734,11	
	ПР						

	ВР						
ООО "АЛОП +"	БУ			260 040 000,00	260 009 273,69	30 726,31	
	НУ			260 040 000,00	260 009 273,69	30 726,31	
	ПР						
	ВР						
ООО "Вторая юридическая контора"	БУ	2 322 739,73		2 632 438,36	4 955 178,09		
	НУ	2 322 739,73		2 632 438,36	4 955 178,09		
	ПР						
	ВР						
ООО "КВГ"	БУ			3 679 726,03		3 679 726,03	
	НУ			3 679 726,03		3 679 726,03	
	ПР						
	ВР						
76.10, Прочие расчеты с физическими лицами	БУ			315 495,01	315 495,01		
	НУ			315 495,01	315 495,01		
	ПР						
	ВР						
Разгуляев Владислав Игоревич	БУ			315 495,01	315 495,01		
	НУ			315 495,01	315 495,01		
	ПР						
	ВР						
80, Уставный капитал	БУ	525 000 000,00				525 000 000,00	
80.01, Обыкновенные акции	БУ	525 000 000,00				525 000 000,00	
82, Резервный капитал	БУ	4 221 169,84			2 255 381,62	6 476 551,46	
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	БУ	4 221 169,84			2 255 381,62	6 476 551,46	
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ	65 309 859,27		2 255 381,62		63 054 477,65	
84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ	65 309 859,27		2 255 381,62		63 054 477,65	
90, Продажи	БУ			2 516 798,37	2 516 798,37		
	НУ			2 537 837,58	2 537 837,58		
	ПР						
	ВР			-21 039,21	-21 039,21		
90.08, Управленческие расходы	БУ			2 516 798,37		2 516 798,37	
	НУ			2 537 837,58		2 537 837,58	
	ПР						
	ВР			-21 039,21		-21 039,21	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			2 516 798,37		2 516 798,37	
	НУ			2 537 837,58		2 537 837,58	
	ПР						
	ВР			-21 039,21		-21 039,21	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				2 516 798,37		2 516 798,37
	НУ				2 537 837,58		2 537 837,58
	ПР						
	ВР				-21 039,21	21 039,21	
91, Прочие доходы и расходы	БУ			35 355 878,56	35 355 878,56		
	НУ			35 355 878,56	35 355 878,56		

	ПР						
	ВР						
91.01, Прочие доходы	БУ				35 355 878,56		35 355 878,56
	НУ				35 355 878,56		35 355 878,56
	ПР						
	ВР						
Доход от депозита	БУ				18 153 303,17		
	НУ				18 153 303,17		
	ПР						
	ВР						
НКД, начисленный на конец отчетного периода по корпоративным обл., обращающимся на ОРЦБ	БУ				10 890 411,00		
	НУ				10 890 411,00		
	ПР						
	ВР						
Проценты к получению по кредитам и займам	БУ				6 312 164,39		
	НУ				6 312 164,39		
	ПР						
	ВР						
91.02, Прочие расходы	БУ		34 167,30			34 167,30	
	НУ		34 167,30			34 167,30	
	ПР						
	ВР						
Комиссии банков	БУ		24 743,61				
	НУ		24 743,61				
	ПР						
	ВР						
Комиссия брокера	БУ		9 423,69				
	НУ		9 423,69				
	ПР						
	ВР						
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ		35 321 711,26			35 321 711,26	
	НУ		35 321 711,26			35 321 711,26	
	ПР						
	ВР						
<...>	БУ		35 321 711,26				
	НУ		35 321 711,26				
	ПР						
	ВР						
96, Резервы предстоящих расходов	БУ	36 928,20		127 496,48		106 457,27	15 888,99
	НУ						
	ПР						
	ВР	36 928,20		127 496,48		106 457,27	15 888,99
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ	36 928,20		127 496,48		106 457,27	15 888,99
	НУ						
	ПР						
	ВР	36 928,20		127 496,48		106 457,27	15 888,99
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ	28 362,67		98 463,80		81 860,09	11 758,96
	НУ						
	ПР						

Резерв ежегодных отпусков	ВР		28 362,67	98 463,80	81 860,09		11 758,96
	БУ		28 362,67	98 463,80	81 860,09		11 758,96
	НУ						
	ПР						
	ВР		28 362,67	98 463,80	81 860,09		11 758,96
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ		8 565,53	29 032,68	24 597,18		4 130,03
	НУ						
	ПР						
	ВР		8 565,53	29 032,68	24 597,18		4 130,03
Резерв ежегодных отпусков	БУ		8 565,53	29 032,68	24 597,18		4 130,03
	НУ						
	ПР						
	ВР		8 565,53	29 032,68	24 597,18		4 130,03
99, Прибыли и убытки	БУ			9 077 783,65	35 321 713,67		26 243 930,02
	НУ			2 537 837,58	35 321 711,26		32 783 873,68
	ПР						
	ВР			-21 039,21			21 039,21
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	БУ			2 516 798,37	35 321 711,26		32 804 912,89
	НУ			2 537 837,58	35 321 711,26		32 783 873,68
	ПР						
	ВР			-21 039,21			21 039,21
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			2 516 798,37	35 321 711,26		32 804 912,89
	НУ			2 537 837,58	35 321 711,26		32 783 873,68
	ПР						
	ВР			-21 039,21			21 039,21
99.02, Налог на прибыль	БУ			6 560 982,57		6 560 982,57	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль	БУ			6 560 982,57		6 560 982,57	
99.09, Прочие прибыли и	БУ			2,71	2,41	0,30	
Итого	БУ	596 517 114,31	596 517 114,31	27 319 553 129,19	27 319 553 129,19	622 417 052,12	622 417 052,12
	НУ	238 168 625,72		661 185 873,67	597 325 481,68	334 812 891,39	32 783 873,68
	ПР						
	ВР		36 928,20	64 378,85	64 378,85		36 928,20
008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ			1 000 000,00		1 000 000,00	
008.01, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ			1 000 000,00		1 000 000,00	
009, Обеспечения обязательств и платежей выданные	БУ			150,00	150,00		
009.01, Обеспечения обязательств и платежей выданные	БУ			150,00	150,00		