

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОРРАС КОНСАЛТИНГ"

107045, г. Москва, пер.Луков, д.4, оф.8  
тел. (495) 210-2455, e-mail: b2b.consulting@bk.ru

**"УТВЕРЖДАЮ"**

Генеральный директор  
ООО "КОРРАС Консалтинг"



В.Н.Лебедев

28 декабря 2016 года



## ОТЧЕТ

**№ 12/04/16-Б**

**об оценке справедливой стоимости**

**1 (одной) обыкновенной именной акции**

**Публичного акционерного общества "Приам"**

**в составе пакета акций от 75% до 100%.**

**Государственный регистрационный номер выпуска:**

**1-01-73835-Н.**

**Дата проведения оценки: 12 декабря 2016 года**

**Дата составления Отчета: 28 декабря 2016 года**

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
"Управляющая компания "АГАНА" Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом  
смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии"**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью  
"КОРРАС Консалтинг"**

**г. Москва  
2016 г.**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Дополнительное соглашение № 16-10-17 от 14.10.2016 г. к Договору №8/2010 на оказание услуг по оценке закрытого паевого инвестиционного фонда от 02.03.2010 г.

## Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Объект оценки</b>	1 (одна) обыкновенная именная акция Публичного акционерного общества "Приам" в составе пакета акций от 75% до 100%. Государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н. Место нахождения ПАО "Приам": 119034, г.Москва, переулоч Левшинский М., дом 10, помещение IV, офис 2
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	право собственности
<b>Вид определяемой стоимости</b>	справедливая стоимость
<b>Цель оценки</b>	определение справедливой стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	для отражения во внутреннем учете Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии"
<b>Дата оценки</b>	12 декабря 2016 года
<b>Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки</b>	1,24 руб.
<b>Срок проведения оценки</b>	14 октября 2016 года – 28 декабря 2016 года
<b>Курсы валют<sup>1</sup> на дату оценки</b>	1 доллар США – 63,3028 руб./\$ 1 евро – 67,2086 руб./€
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	28 декабря 2016 года
<b>Порядковый номер Отчета об оценке</b>	№ 12/04/16-Б

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки в Отчете об оценке применен затратный подход к оценке. В рамках затратного подхода использован метод чистых активов.

Сравнительный подход не применялся, поскольку оценивается Публичное акционерное общество, аналоги которого, в данной области деятельности, на рынке подобрать невозможно. Доходный подход не применялся вследствие отсутствия необходимой информации для оценки.

### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Подход к оценке	Значение справедливой стоимости, руб.	Присвоенный вес
<b>Затратный подход</b>	1,25	1,0
<b>Доходный подход</b>	обоснованный отказ от использования	–
<b>Сравнительный подход</b>	обоснованный отказ от использования	–
<b>Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)</b>	<b>1,25</b>	

## Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки определена как значение, полученное затратным подходом к оценке.

<sup>1</sup> Источник: по данным Центробанка России ([http://www.cbr.ru/currency\\_base/daily.aspx?date\\_req=12.12.2016](http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=12.12.2016))

**Справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции Публичного акционерного общества "Приам" (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н) в составе пакета акций от 75% до 100% по состоянию на 12 декабря 2016 года составляет (округленно): 1,25 рублей (Один рубль двадцать пять копеек).**

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки**

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст.12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, п.3 ФСО №3).

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть использована для целей, указанных в п.1.3 Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, в течение шести месяцев от даты определения стоимости объекта оценки.

Генеральный директор ООО "КОРРАС Консалтинг",  
ведущий оценщик



  
\_\_\_\_\_ Лебедев В.Н.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ .....	9
5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	9
5.2. Перечень документов и исходных данных, представленных Оценщику для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	9
5.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование необходимости их применения.	10
5.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости .....	10
5.5. Основная терминология, используемая в Отчете об оценке.....	11
5.6. Обзор подходов и методов определения стоимости.....	23
5.6.1. Затратный подход .....	23
5.6.2. Сравнительный (рыночный) подход.....	24
5.6.3. Доходный подход .....	25
5.6.4. Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости .....	27
5.6.5. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки .....	28
5.7. Процесс оценки .....	29
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	30
6.2. Описание компании-эмитента оцениваемых акций .....	30
7. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИЗ.....	32
7.1. Основные факторы социально-экономического развития России .....	32
7.2. Рынок корпоративных ценных бумаг .....	34
8. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ .....	37
8.1. Исходные данные для проведения финансового анализа .....	37
8.2. Финансовый анализ балансов и отчетов о финансовых результатах.....	38
9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	42
9.1. Методология применения затратного подхода к оценке стоимости предприятия (бизнеса) .....	42
9.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом чистых активов затратного подхода .....	43
9.2.1. Исходные данные для расчета стоимости .....	43
9.2.2. Расчет стоимости активов.....	44
9.2.3. Расчет стоимости обязательств .....	47
9.2.4. Расчет чистых активов (собственного капитала) и справедливой стоимости объекта оценки ..	48
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .50	
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ .....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОПИСАНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ ПАО "ПРИАМ".....	70
ПЗ.1. Общество с ограниченной ответственностью "Эверест-2000" .....	70
ПЗ.2. Общество с ограниченной ответственностью "Сымра" .....	71
ПЗ.3. Общество с ограниченной ответственностью "Адара" .....	71

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	1 (одна) обыкновенная именная акция Публичного акционерного общества "Приам" в составе пакета акций от 75% до 100%. Государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н. ОГРН ПАО "Приам": 1107746494646 от 18.06.2010 г. Место нахождения ПАО "Приам": 119034, г.Москва, переулок Левшинский М., дом 10, помещение IV, офис 2
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	право собственности
<b>Цель оценки. Предполагаемое использование результатов оценки</b>	определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения во внутреннем учете Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии"
<b>Вид стоимости</b>	справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	12 декабря 2016 года
<b>Основание для проведения оценки</b>	Дополнительное соглашение № 16-10-17 от 14.10.2016 г. к Договору №8/2010 на оказание услуг по оценке закрытого паевого инвестиционного фонда от 02.03.2010 г.
<b>Заказчик оценки</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АГАНА" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии"</b> Место нахождения: 115162, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, стр. Б ИНН 7706219982 КПП 775001001 ОГРН 1027700076513 Дата присвоения ОГРН: 30.07.2002 г. р/с № 40701810600000447609 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с № 30101810200000000823
<b>Организация – Исполнитель отчета об оценке</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью "КОРРАС Консалтинг" (ООО "КОРРАС Консалтинг")</b> Место нахождения: 107045, г. Москва, пер.Луков, д.4, оф.8 ИНН / КПП: 7708713629 / 770801001 ОГРН 1107746090011 Дата присвоения ОГРН: 12.02.2010г. р/с 40702810400080002071 в ПАО "БАНК УРАЛСИБ" г.Москва к/с 30101810100000000787 БИК 044525787
<b>Оценщики</b>	<b>Лебедев Виктор Нестерович.</b> Генеральный директор ООО "КОРРАС Консалтинг", ведущий оценщик.
<b>Статус настоящего документа</b>	полный повествовательный отчет об оценке
<b>Дата составления отчета</b>	28 декабря 2016 года
<b>Срок проведения оценки</b>	14 октября 2016 года – 28 декабря 2016 года
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Приведены в п.4 Отчета об оценке

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Заказчик оценки

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АГАНА" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии"
<b>Сокращенное наименование</b>	ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии"
<b>Место нахождения</b>	115162, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, стр. Б
<b>ИНН / КПП</b>	7706219982 / 775001001
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1027700076513 от 30.07.2002 г.

#### Оценщики

<b>Ф.И.О. Оценщика</b>	Лебедев Виктор Нестерович
<b>Место нахождения Оценщика</b>	107045, г. Москва, пер.Луков, д.4, оф.8
<b>Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты Оценщика</b>	Контактный телефон: 8(495)210-2455 Почтовый адрес: 107045, г. Москва, пер.Луков, д.4, оф.8 Адрес электронной почты Оценщика: b2b.consulting@bk.ru
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика</b>	Член Общероссийской общественной организации "Российское общество Оценщика". Включен в реестр Оценщика 21.12.2007 г. за регистрационным № 002107
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке выдан Институтом профессиональной оценки ПП №323138 от 22.11.2002 года, Свидетельство о повышении квалификации в НОУ "Институт профессиональной оценки" от 2009 г., р/н 1175/2009
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Страховой полис №433-121121/15/0321R/776/00001/5-002107 от 31.07.2015 г. выдан СПАО "ИНГОССТРАХ" и ОАО "АльфаСтрахование" на срок: с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г. Лимит ответственности – 300 000 руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	10 лет
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью "КОРРАС Консалтинг" (ООО "КОРРАС Консалтинг") Место нахождения: 107045, г. Москва, пер.Луков, д.4, оф.8 ИНН / КПП: 7708713629 / 770801001 ОГРН 1107746090011 Дата присвоения ОГРН: 12.02.2010 г.
<b>Сведения о страховании юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-046418/16 от 20 июля 2016 г. заключен ООО "КОРРАС Консалтинг" со Страховым публичным акционерным обществом "ИНГОССТРАХ" на срок: с 04 августа 2016 г. по 03 августа 2017 г. Страховая сумма (Лимит ответственности) по Договору по каждому страховому случаю – 5 000 000,00 руб.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	Требования о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, соответствуют условиям, изложенным в статье 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	Не привлекались

## 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие допущения и ограничительные условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком оценки, а также тот факт, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в Отчете об оценке, теряют силу. Настоящие допущения и ограничительные условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников и исполнителей Сторон.
3. Исходные данные, документы, информация для проведения оценки, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.
4. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Юридическая экспертиза прав собственности не проводилась.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за ненадежность и достоверность информации, представленной Заказчиком оценки. Оценщик не проводил, как часть работы, инвентаризацию имущества, аудиторскую или иную другую проверку информации, представленной Заказчиком оценки, и исходил из того, что она является точной и правдивой.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или при изучении представленных документов и информации.
7. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются точными и достоверными, однако они не могут гарантировать абсолютную точность информации, так как Оценщик не проводил ее проверки.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
9. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

11. Оценщик и Заказчик оценки гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

12. Ни Заказчик оценки, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке.

13. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по Отчету об оценке и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

14. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.

15. Расчеты при определении стоимости объекта оценки проведены в программе MS Excel. В процессе расчетов промежуточные стоимостные результаты округлялись до такого количества значащих цифр, которые предполагают удобство прочтения материала. При проверке расчетов с листа возможны отклонения от значений в отчете в последней значащей цифре расчетной величины. При выводе итоговой величины стоимости полученное значение округляется, что нивелирует ошибки округления по тексту.

16. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата, приведены непосредственно в расчетных разделах Отчета об оценке.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими **специальными допущениями и ограничительными условиями**:

- при проведении оценки использованы данные бухгалтерской отчетности ПАО "Приам" за 3 кв. 2016 г. и за 11 мес. 2016 г. с корректировками отдельных статей на дату оценки. Оценщиком принимается допущение, что существенного изменения значений балансовых показателей в период с даты составления указанной отчетности до даты оценки не произойдет;
- справедливая стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации объекта оценки;
- оценка объекта оценки проведена на основе допущения о непрерывности деятельности ПАО "Приам". Оценщик на дату оценки не располагает информацией о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности ПАО "Приам" непрерывно продолжать свою деятельность [МСФО (IAS) 1, п.25];
- иные специальные допущения и ограничивающие условия отсутствуют.



## 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

### 5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При оценке объекта оценки используются данные из различных источников. Типы данных, используемые при проведении оценки с указанием источников их получения, а также использование этих данных в рамках настоящей оценки приведено в таблице.

Таблица 1. Перечень данных, использованных при проведении оценки

Данные, используемые при проведении оценки	Источники получения данных	Использование данных в настоящем Отчете об оценке
Данные по объекту оценки	Заказчик оценки	+
Макроэкономические исследования, исследования рынка	Специализированные организации, отраслевые эксперты, наблюдаемые данные	+

Ссылки на источники полученных данных в рамках настоящей оценки приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

### 5.2. Перечень документов и исходных данных, представленных Оценщику для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки

Для проведения оценки Заказчиком оценки были представлены следующие документы (приложение 2 к Отчету об оценке) по ПАО "Приам":

- копия Свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- копия Свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копии бухгалтерской отчетности;
- данные о составе акционеров на дату оценки;
- данные о составе и количественных значениях отдельных статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах) на 01.12.2016 г.;

Кроме того, Заказчиком оценки предоставлена следующая информация:

- копия Устава ПАО "Приам".

#### Анализ достаточности и достоверности использованной информации

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документов и информации, предоставленных Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании документов и информации Заказчика оценки, соотнесенной с требованиями действующих нормативных документов, информации органов власти РФ, отраслевых обзоров, общедоступной информации в периодической печати и сети Интернет, наблюдаемых данных.

Оценщик считает использованную информацию достаточной (с учетом ограничений и допущений, отраженных в соответствующих разделах Отчета об оценке), так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация, по мнению Оценщика, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

### 5.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование необходимости их применения

Оценка объекта оценки в настоящем Отчете выполнена в соответствии со следующими стандартами оценки:

➤ Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297-299 и от 01 июня 2015 года №326:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)";

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)";

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3)";

- Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8)";

➤ Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ССО РОО 2015);

➤ Международные стандарты финансовой отчетности (далее – МСФО);

➤ Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";

➤ Международные стандарты оценки (IVS) 2011.

Федеральные стандарты оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 8 использованы, поскольку они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший Отчет об оценке, является членом саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (РОО). Поэтому Отчет об оценке выполнен с использованием свода стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов РОО.

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) и международные стандарты оценки (МСО) использованы, поскольку определению подлежит справедливая стоимость объекта оценки.

### 5.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки [ФСО №2, п.3].

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки [ФСО №2, п.5].

Согласно п.5 ФСО №2, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки**:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки [ФСО №2, п.5]).

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения во внутреннем учете закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии".

**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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

Кроме справедливой стоимости в финансовой отчетности используются различные базы оценки, которые применяются в разной степени и в различных комбинациях. К ним относятся [9, п.4.55]:

(а) **Историческая стоимость (фактическая стоимость приобретения)**. Активы отражаются в сумме уплаченных денежных средств или их эквивалентов либо по справедливой на момент приобретения стоимости вознаграждения, переданного за их приобретение. Обязательства отражаются в сумме поступлений, полученных в обмен на обязательство или в некоторых обстоятельствах (например, налог на прибыль) в сумме денежных средств или их эквивалентов, которые, как ожидается, будут выплачены для погашения обязательства при обычном ходе деятельности.

(б) **Текущая стоимость**. Активы отражаются в сумме денежных средств или их эквивалентов, которая была бы выплачена, если бы эти или эквивалентные им активы приобретались в данный момент. Обязательства отражаются по недисконтированной стоимости денежных средств или их эквивалентов, которые потребовались бы для урегулирования обязательства в данный момент.

(с) **Возможная цена продажи (стоимость погашения)**. Активы отражаются в сумме денежных средств или их эквивалентов, которые могли бы быть получены в данный момент в результате продажи актива в обычном порядке. Обязательства отражаются по стоимости погашения; иными словами, по недисконтированной стоимости денежных средств или их эквивалентов, которые, как ожидается, были бы выплачены для исполнения обязательства при обычном ходе деятельности.

(д) **Приведенная (дисконтированная) стоимость**. Активы отражаются по приведенной к текущей дате посредством дисконтирования стоимости будущих чистых поступлений денежных средств, которые, как ожидается, будет генерировать актив при обычном ходе деятельности. Обязательства отражаются по приведенной к текущей дате посредством дисконтирования стоимости будущего чистого выбытия денежных средств, которое, как ожидается, будет необходимо для погашения обязательств при обычном ходе деятельности.

## 5.5. Основная терминология, используемая в Отчете об оценке

В настоящем Отчете определяется справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции Публичного акционерного общества.

В Законе РФ "О рынке ценных бумаг" дается следующее определение акции:

**"Акция** – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее держателя (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении и на часть имущества, остающегося после его ликвидации".

Таким образом, под акциями понимают ценные бумаги, которые выпускает акционерное общество при его создании, а также для мобилизации денежных средств при увеличении существующего уставного капитала. Поэтому акцию можно считать свидетельством о внесении определенной доли в уставный капитал акционерного общества.

Исходя из прав акционеров акции делятся на обыкновенные и привилегированные.

**Обыкновенные акции** предоставляют право владельцу участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам. Владелец обыкновенных акций имеет право на получение дивидендов, а в случае ликвидации предприятия – право на получение части имущества предприятия в размере стоимости принадлежащих ему акций.

**Привилегированные акции** не предоставляют своим владельцам права участвовать в голосовании акционеров, если иное не установлено Законом РФ "Об акционерных обществах" или в уставе акционерного общества. Так, в соответствии с законом владельцы привиле-

гированных акций получают право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса при решении следующих вопросов:

- реорганизации и ликвидации предприятия;
- внесении изменений и дополнений в устав акционерного общества, ограничивающих или изменяющих права акционеров, владельцев привилегированных акций.

Первая оценка акций в период их выпуска – номинальная. **Номинал акции** – денежная сумма, отражающая долю уставного фонда акционерного общества, приходящуюся на одну акцию. Номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества должна быть одинаковой и обеспечить всем держателям акций этого общества равный объем прав. По Закону "Об акционерных обществах" уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами, что составляет сумму номиналов акций в обращении.

Затем стоимостная оценка акций происходит при первичном размещении, когда необходимо установить **эмиссионную цену**. Это цена акции, по которой ее приобретает первый держатель. При всех последующих выпусках реализация акций осуществляется по справедливой стоимости.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте [ФСО №1, п.3].

Согласно ст.4 Закона РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Для целей ФСО №8 объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, а также имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п.8 ФСО №1). Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки [ФСО №1, п.8].

**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 [ФСО №1, п.9].

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [ФСО №1, п.4].

**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)" [ФСО №1, п.5].

**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 [ФСО №1, п.6].

**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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки [МСФО (IFRS) 13, п.24].

**Цена выхода** – цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства [МСФО (IFRS) 13, прил. А]. **Цена входа** – цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

Цена основного (или наиболее выгодного) рынка, использованная для оценки справедливой стоимости данного актива или обязательства, не должна корректироваться на затраты по сделке [МСФО (IFRS) 13, п.25]. Затраты по сделке не включают транспортные затраты [МСФО (IFRS) 13, п.26].

**Затраты по сделке** [МСФО (IFRS) 13, прил. А] – 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:

(а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.

(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 МСФО (IFRS) 5).

**Транспортные затраты** – затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Актив** – это ресурс, контролируемый организацией в результате прошлых событий, от которого ожидается в будущем увеличение экономических выгод [9, п.4.4].

Как правило, **прошлыми событиями (операциями)** являются приобретение активов за деньги, в кредит или по бартеру, продажа товаров или услуг, заключение соглашений на получение каких-либо экономических выгод в будущем. Для признания актива совершенно не обязательно нести какие-либо затраты. Активы, получаемые безвозмездно, ни в коей мере не лишены способности приносить компании будущие экономические выгоды и, как следствие, признаются в учете наряду с приобретенными активами.

Будущие экономические выгоды выражаются в способности актива вносить свой вклад в увеличение чистых денежных притоков компании – либо за счет возможности генерировать дополнительный денежный приток, либо за счет сокращения оттока денежных средств.

**Обязательство** – это существующая обязанность (или долг) организации, возникающая в результате прошлых событий, погашение которой, как ожидается, приведет к выбытию из организации ресурсов, содержащих экономические выгоды [9, п.4.4].

**Капитал (собственный капитал)** – остаточная доля в активах организации после вычета всех ее обязательств [9, п.4.4]. Несмотря на то, что собственный капитал определяется как остаточная доля, он может быть разделен на определенные подклассы в бухгалтерском балансе. Например, в случае акционерного общества средства, внесенные акционерами, нераспределенная прибыль, резервы, представляющие собой перераспределение нераспределенной прибыли, и резервы, представляющие собой корректировки, обеспечивающие поддержание капитала, могут быть показаны отдельно. Подобная классификация может быть

уместной при принятии решений пользователями финансовой отчетности, когда она указывает на юридические или прочие ограничения способности организации распределять или иным образом использовать свой собственный капитал. Она также может свидетельствовать о наличии у сторон, обладающих долями владения в организации, различных прав в отношении получения дивидендов или возврата внесенного собственного капитала [9, п.4.20].

**Доходы** – увеличение экономических выгод в течение отчетного периода в форме поступлений или улучшения качества активов либо уменьшения величины обязательств, которые приводят к увеличению собственного капитала, не связанному со взносами участников капитала [9]. Определение доходов включает в себя как выручку, так и прочие доходы [9].

**Расходы** – уменьшение экономических выгод в течение отчетного периода в форме выбытия или "истощения" активов или увеличения обязательств, которые приводят к уменьшению собственного капитала, не связанному с его распределением между участниками капитала [9]. Определение расходов включает в себя разного рода убытки, а также расходы, которые возникают в ходе обычной деятельности организации [9].

**Прибыль или убыток** – общая сумма доходов за вычетом расходов, исключая компоненты прочего совокупного дохода [МСФО (IAS) 1, п.7].

**Прочий совокупный доход** включает в себя статьи доходов и расходов (в том числе реклассификационные корректировки), которые не признаются в составе прибыли или убытка, поскольку это требуется или допускается другими МСФО [МСФО (IAS) 1, п.7].

**Общий совокупный доход** – изменение в собственном капитале, возникшее в отчетном периоде в результате операций и других событий, отличное от тех изменений, которые возникли вследствие операций с собственниками, действующими в этом качестве. Общий совокупный доход включает в себя все компоненты "прибыли или убытка" и "прочего совокупного дохода" [МСФО (IAS) 1, п.7].

**Оборотный актив** [МСФО (IFRS) 5, прил. А]. Организация должна классифицировать актив как оборотный, когда:

- (а) предполагается, что актив будет реализован, то есть он предназначен для продажи или использования, в ходе нормального операционного цикла организации;
- (б) он в основном предназначается для торговли;
- (в) предполагается реализовать актив в течение 12 месяцев после отчетной даты; или
- (г) актив представляет собой денежные средства или их эквивалент (как этот термин определен в МСФО (IAS) 7), за исключением тех случаев, когда существует ограничение на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после отчетной даты.

**Внеоборотный актив** – актив, который не удовлетворяет определению оборотного актива [МСФО (IFRS) 5, прил. А].

**Нематериальный актив** – идентифицируемый немонетарный актив, не имеющий физической формы [МСФО (IFRS) 3, прил. А].

**Идентифицируемый актив** [МСФО (IFRS) 3, прил. А]. Актив является идентифицируемым, если он:

- (а) отделим, то есть может быть отсоединен или выделен от организации и продан, передан, защищен лицензией, предоставлен в аренду или обменен индивидуально или вместе с относящимся к нему договором, идентифицируемым активом или обязательством, независимо от того, намеревается ли организация это сделать; либо
- (б) возникает в результате договорных или других юридических прав, независимо от того, можно ли такие права передать или отделить от организации или от других прав и обязанностей.

**Гудвил** – актив, представляющий собой будущие экономические выгоды, являющиеся результатом других активов, приобретенных при объединении бизнесов, которые не идентифицируются и не признаются отдельно [МСФО (IFRS) 3, прил. А].

**Бизнес** – интегрированная совокупность видов деятельности и активов, осуществление которых и управление которыми способно привести к получению дохода в форме дивидендов.

дендов, снижения затрат или каких-либо иных экономических выгод, непосредственно инвесторами или другим собственниками, участниками или членами [МСФО (IFRS) 3, прил. А].

Представляет ли собой актив или обязательство отдельный актив или обязательство, группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств для целей признания или для целей раскрытия информации, зависит от его единицы учета [МСФО (IFRS) 13, п.14]. **Единица учета** – уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему МСФО [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Единица, генерирующая денежные средства** – наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует денежные притоки, в значительной степени независимые от денежных притоков от других активов или групп активов [МСФО (IFRS) 5, прил. А].

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- (б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства [МСФО (IFRS) 13, п.16].

**Основной рынок** – рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Обычная сделка** [МСФО (IFRS) 13, прил. А] – 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).

**Участники рынка** [МСФО (IFRS) 13, прил. А] – покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.

(б) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.

(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.

(д) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

**Исходные данные** – допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие:

(а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и

(б) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки.

Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Ненаблюдаемые исходные данные** – исходные данные, для которых недоступна рыночная информация и которые получены с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые были бы использованы участниками рынка при определении цены на данный актив или данное обязательство [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны в максимальной степени использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и сводить к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных [МСФО (IFRS) 13, п.67].

**Иерархия справедливой стоимости** – группировка исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням [МСФО (IFRS) 13, п.72] – Исходные данные уровня 1, 2 и 3.

В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет – ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

**Исходные данные Уровня 1** – ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Исходные данные Уровня 3** – ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Подтверждаемые рынком исходные данные** – исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход [МСФО (IFRS) 13, п.62].

#### **Методы оценки:**

- **рыночный подход** – метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес [МСФО (IFRS) 13, прил. А];

- **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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А];

- **затратный подход** – метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**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 [МСФО (IFRS) 13, п.62].

**Условная первоначальная стоимость** – величина, которая является заменителем первоначальной стоимости или амортизированной стоимости на некоторую заданную дату.



При последующем начислении амортизации предполагается, что организация первоначально признала актив или обязательство на эту заданную дату, и что его первоначальная стоимость была равна указанной условной первоначальной стоимости [МСФО (IFRS) 1, прил. А].

**Финансовый инструмент** [МСФО (IAS) 32, п.11] – договор, в результате которого возникает финансовый актив у одной организации и финансовое обязательство или долевой инструмент – у другой.

**Финансовый актив** [МСФО (IAS) 32, п.11] – актив, представляющий собой:

- (a) денежные средства;
- (b) долевой инструмент другой организации;
- (c) предусмотренное договором право:

- (i) получения денежных средств или иного финансового актива от другой организации; или

- (ii) обмена финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой организацией на условиях, потенциально выгодных для организации; или

- (d) договор, расчеты по которому будут или могут быть осуществлены собственными долевыми инструментами организации и который является:

- (i) непроизводным инструментом, по которому организация обязана или может стать обязанной получить переменное количество своих собственных долевого инструментов; или

- (ii) производным инструментом, расчеты по которому будут или могут быть осуществлены иным способом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевого инструментов организации. Для данной цели к собственным долевым инструментам организации не относятся финансовые инструменты с правом обратной продажи, классифицированные как долевого инструменты; инструменты, налагающие на организацию обязанность предоставить другой стороне пропорциональную долю своих чистых активов только при ликвидации и классифицированные как долевого инструменты; или инструменты, представляющие собой договоры на получение или поставку собственных долевого инструментов организации в будущем.

**Финансовое обязательство** [МСФО (IAS) 32, п.11] – обязательство, представляющее собой:

- (a) предусмотренную договором обязанность:

- (i) передать денежные средства или иной финансовый актив др. организации; или

- (ii) обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой организацией на условиях, потенциально невыгодных для организации; или

- (b) договор, расчеты по которому будут или могут быть осуществлены собственными долевыми инструментами организации и который является:

- (i) непроизводным инструментом, по которому организация обязана или может стать обязана передать переменное количество своих собственных долевого инструментов; или

- (ii) производный инструмент, расчеты по которому будут или могут быть урегулированы иным способом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или иного финансового актива на фиксированное количество собственных долевого инструментов организации. Для данной цели следует считать, что права, опционы или варранты на приобретение фиксированного количества собственных долевого инструментов организации за фиксированную сумму единиц любой валюты являются долевыми инструментами, если организация предоставляет эти права, опционы или варранты на пропорциональной основе всем текущим владельцам ее собственных непроизводных долевого инструментов одного класса. Кроме того, для этих целей к собственным долевым инструментам организации не относятся финансовые инструменты с правом обратной продажи, классифицированные как долевого инструменты; инструменты, налагающие на организацию обязанность предоставить другой стороне про-

порциональную долю своих чистых активов только при ликвидации и классифицированные как долевые инструменты; или инструменты, представляющие собой договоры на получение или поставку собственных долевых инструментов организации в будущем.

**Привлеченные займы** – финансовые обязательства, отличные от краткосрочной торговой кредиторской задолженности, по которой отсрочка платежа не превышает обычные сроки коммерческого кредита [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Долевой инструмент** [МСФО (IAS) 32, п.11] – договор, подтверждающий право на остаточную долю в активах организации после вычета всех ее обязательств.

Распространенные примеры финансовых активов являются: денежные средства; долевой инструмент другой организации; облигации (других эмитентов); векселя к получению; дебиторская задолженность по торговым операциям; дебиторская задолженность по займам; дебиторская задолженность по облигациям; условные права обязанности; финансовая аренда (в части финансовых активов) [МСФО (IAS) 32, п.11, пп.АG3-АG9].

Распространенные примеры финансовых обязательств: кредиторская задолженность по торговым операциям; векселя к оплате; кредиторская задолженность по займам; кредиторская задолженность по облигациям; собственные облигации; условные обязанности; финансовая аренда (в части финансовых обязательств) являются [МСФО (IAS) 32, пп.АG3-АG9].

Не являются финансовыми активами и финансовыми обязательствами: физические активы (такие как запасы, основные средства), арендованные активы и нематериальные активы (такие как патенты и торговые марки); отложенная выручка; большинство гарантийных обязательств; обязательства или активы недоговорного характера (такие как налоги на прибыль, которые возникают в результате нормативных требований, введенных государственными органами); оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы; операционная аренда (за исключением тех платежей, срок осуществления которых наступил) [МСФО (IAS) 32, пп.АG9-АG12].

**Производный инструмент** [МСФО (IFRS) 9, прил. А] – финансовый инструмент или какой-либо иной договор, находящийся в сфере применения настоящего стандарта и обладающий всеми тремя следующими характеристиками:

(а) его стоимость меняется в результате изменения определенной процентной ставки, цены финансового инструмента, цены товара, валютного курса, индекса цен или ставок, кредитного рейтинга или кредитного индекса, или иной переменной (иногда называемой «базовой»), при условии, что указанная переменная – если это нефинансовая переменная – не является специфичной для какой-либо из сторон по договору.

(б) для его приобретения не требуется первоначальная чистая инвестиция или требуется сравнительно небольшая первоначальная чистая инвестиция по сравнению с другими видами договоров, которые, согласно ожиданиям, реагировали бы аналогичным образом на изменения рыночных факторов.

(с) расчеты по нему будут осуществлены на некоторую дату в будущем.

**Предназначенный для торговли** [МСФО (IFRS) 9, прил. А] – финансовый актив или финансовое обязательство, которые:

(а) приобретены или приняты, главным образом, с целью продажи или обратной покупки в ближайшем будущем;

(б) при первоначальном признании являются частью портфеля определенных финансовых инструментов, которые управляются как единая группа, и недавние практика свидетельствуют о том, что операции с ними совершались с целью получения краткосрочной прибыли; или

(с) являются производными инструментами (за исключением производного инструмента, представляющего собой договор финансовой гарантии или определенного по усмотрению предприятия в качестве инструмента хеджирования и являющегося эффективным в этом качестве).

**Просроченный** – финансовый актив является просроченным, если контрагент не совершил платеж в срок, установленный в договоре [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Запасы** [МСФО (IAS) 2, п.6] – активы:

- (а) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- (б) находящиеся в процессе производства для такой продажи; или
- (с) находящиеся в виде сырья или материалов, которые будут потребляться в процессе производства или оказания услуг.

К запасам относятся и товары, купленные и предназначенные для перепродажи, включая, например, товары, купленные организацией розничной торговли и предназначенные для перепродажи, или землю и другое имущество, предназначенные для перепродажи. К запасам также относятся готовая продукция или незавершенное производство организации, включая сырье и материалы, предназначенные для использования в процессе производства [МСФО (IAS) 2, п.8].

**Чистая возможная цена продажи** – расчетная цена продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение производства и расчетных затрат, которые необходимо понести для продажи [МСФО (IAS) 2, п.6].

Чистая возможная цена продажи относится к чистой сумме, которую рассчитывает выручить организация от продажи запасов в ходе обычной деятельности. Чистая возможная цена продажи запасов может отличаться от справедливой стоимости за вычетом затрат на их продажу [МСФО (IAS) 2, п.7].

**Чистые активы организации** [МСФО (IAS) 32] – те активы, которые остаются после вычета всех других требований в отношении ее активов.

**Пропорциональная доля** [МСФО (IAS) 32] определяется путем:

- деления чистых активов организации на доли равной величины; и
- умножения полученной величины на количество долей, имеющих у держателя соответствующего финансового инструмента.

**Группа** – материнская организация и ее дочерние организации [МСФО (IFRS) 10, прил. А].

**Материнская организация** – организация, которая контролирует одну или несколько организаций [МСФО (IFRS) 10, прил. А].

**Дочерняя организация** – организация, находящаяся под контролем другой организации [МСФО (IFRS) 10, прил. А].

**Ассоциированная организация** – организация, на деятельность которой инвестор имеет значительное влияние [МСФО (IAS) 28, п.3].

**Совместное предприятие** – совместное предпринимательство, которое предполагает наличие у сторон, обладающих совместным контролем над деятельностью, прав на чистые активы деятельности [МСФО (IAS) 28, п.3].

**Инвестиционная организация** [МСФО (IFRS) 10, прил. А] – организация, которая:

- (а) получает средства от одного или более инвесторов с целью предоставления данному инвестору (данному инвесторам) услуг по управлению инвестициями;
- (б) принимает на себя перед инвестором (инвесторами) обязательство в том, что целью ее бизнеса является инвестирование средств исключительно для получения дохода от прироста стоимости, инвестиционного дохода либо и того, и другого; и
- (с) оценивает и определяет результаты деятельности практически по всем своим инвестициям на основе их справедливой стоимости.

**Участие в другой организации** – предусмотренное или не предусмотренное договором участие, которое подвергает организацию рискам, связанным с переменным характером дохода от деятельности другой организации. Участие в другой организации среди прочего может подтверждаться тем, что организация является держателем долевых или долговых инструментов, а также другими формами участия, такими как финансирование, поддержка лик-

видности, поддержка кредитного качества и гарантии. Оно включает в себя средства, с помощью которых организация осуществляет контроль или совместный контроль или оказывает значительное влияние на другую организацию. Организация не всегда считается имеющей долю участия в другой организации только на основании типичных отношений «поставщик – клиент» [МСФО (IFRS) 10, прил. А].

**Значительное влияние** – полномочие участвовать в принятии решений по финансовой и операционной политике объекта инвестиций, но не контролировать или совместно контролировать эту политику [МСФО (IAS) 28, п.3].

Если организации прямо или косвенно (например, через дочерние организации) принадлежит 20 или более процентов прав голоса в отношении объекта инвестиций, то считается, что организация имеет значительное влияние, за исключением случаев, когда существуют убедительные доказательства обратного. Однако, если организации прямо или косвенно (например, через дочерние организации) принадлежит менее 20 процентов прав голоса в отношении объекта инвестиций, то считается, что организация не имеет значительного влияния, за исключением случаев, когда существуют убедительные доказательства обратного [МСФО (IAS) 28, п.5].

**Контроль над объектом инвестиций** – инвестор контролирует объект инвестиций, если инвестор подвержен риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также имеет возможность влиять на доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций [МСФО (IFRS) 10, прил. А].

**Собственники** – держатели инструментов, классифицированных как собственный капитал [МСФО (IAS) 1, п.7].

**Неконтролирующая доля участия** – собственный капитал в дочерней организации, которым материнская организация не владеет прямо или косвенно [МСФО (IFRS) 10, прил. А]; доля в собственном капитале дочерней организации, не относящаяся прямо или косвенно на материнскую организацию МСФО (IFRS) 3, прил. А].

**Метод долевого участия** – метод учета, при котором инвестиции первоначально признаются по первоначальной стоимости, а затем их стоимость корректируется с учетом изменения доли инвестора в чистых активах объекта инвестиций после приобретения. Прибыль или убыток инвестора включает долю инвестора в прибыли или убытке объекта инвестиций, а прочий совокупный доход инвестора включает долю инвестора в прочем совокупном доходе объекта инвестиций [МСФО (IAS) 28, п.3].

**Метод эффективной процентной ставки** – метод, применяемый для расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства, а также для распределения и признания процентной выручки или процентных расходов в составе прибыли или убытка на протяжении соответствующего периода [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Амортизированная стоимость финансового актива или финансового обязательства** – сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации – рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, – разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, и, применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Эффективная процентная ставка** – ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового актива или финансового обязательства точно до валовой балансовой стоимости финансового актива или до амортизированной стоимости финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки предприятие должно оценить ожидаемые денежные потоки с учетом всех договорных условий финансового инструмента (например, опциона на досрочное погашение, опциона на продление, колл-опциона и аналогичных опционов), но без учета

ожидаемых кредитных убытков. В расчет включаются все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные между сторонами по договору, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, затраты по сделке и все прочие премии или скидки. Предполагается, что денежные потоки и ожидаемый срок действия группы аналогичных друг другу финансовых инструментов могут быть надежно оценены. Однако в тех редких случаях, когда надежная оценка денежных потоков или ожидаемого срока действия финансового инструмента (или группы финансовых инструментов) не представляется возможной, предприятие должно использовать данные по предусмотренным договором денежным потокам на протяжении всего договорного срока действия этого финансового инструмента (или этой группы финансовых инструментов) [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Валовая балансовая стоимость финансового актива** – амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Оценочный резерв под убытки** – оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым в соответствии с п4.1.2 МСФО (IFRS) 9, дебиторской задолженности по аренде и активам по договору, накопленная сумма обесценения по финансовым активам, оцениваемым в соответствии с пунктом 4.1.2А МСФО (IFRS) 9, и оценочное обязательство в отношении ожидаемых кредитных убытков по обязательствам по предоставлению займов и договорам финансовой гарантии [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Ожидаемые кредитные убытки** – средневзвешенное значение кредитных убытков, определенное с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в качестве весовых коэффициентов [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Ожидаемые кредитные убытки за весь срок** – ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента [МСФО (IFRS) 9, прил. А].

**Кредитно-обесцененный финансовый актив** [МСФО (IFRS) 9, прил. А] – финансовый актив считается кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу. Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, наблюдаемые данные о следующих событиях:

- (a) значительных финансовых затруднениях эмитента или заемщика;
- (b) нарушении условий договора, таком как дефолт или просрочка платежа;
- (c) предоставлении кредитором(ами) уступки(пок) своему заемщику в силу экономических причин или договорных условий, связанных с финансовыми затруднениями этого заемщика и которую(ые) кредитор(ы) не предоставил(и) бы в ином случае;
- (d) появлении вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика;
- (e) исчезновении активного рынка для данного финансового актива в результате финансовых затруднений; или
- (f) покупке или создании финансового актива с большой скидкой, которая отражает понесенные кредитные убытки.

В некоторых случаях не представляется возможной идентификация одного отдельного события – причиной, вызвавшей кредитное обесценение финансового актива, может быть суммарный эффект нескольких событий.

**Возмещаемая сумма** – большая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу и ценности использования [МСФО (IFRS) 5, прил. А].

**Ценность использования** – Приведенная стоимость расчетных будущих денежных потоков, ожидаемых от продолжающегося использования актива и от его выбытия в конце срока полезного использования [МСФО (IFRS) 5, прил. А].

**Затраты на продажу** – дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к выбытию актива (или выбывающей группы), исключая затраты на финансирование и расход по налогу на прибыль [МСФО (IFRS) 5, прил. А].

**Балансовая стоимость** – сумма, в которой актив признается после вычета сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от его обесценения [МСФО (IAS) 16, п.6].

**Первоначальная стоимость** – сумма уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливая стоимость другого возмещения, переданного с целью приобретения актива, на момент его приобретения или сооружения, или, когда это применимо, сумма, отнесенная на данный актив при его первоначальном признании в соответствии с конкретными требованиями других МСФО, например, МСФО (IFRS) 2 "Выплаты на основе акций" [МСФО (IAS) 16, п.6].

**Амортизируемая величина** – первоначальная стоимость актива или другая сумма, принимаемая за первоначальную стоимость, за вычетом его ликвидационной стоимости [МСФО (IAS) 16, п.6].

**Амортизация (основного средства)** – систематическое распределение амортизируемой величины актива на протяжении срока его полезного использования [МСФО (IAS) 16, п.6].

**Практическая неосуществимость** [МСФО (IAS) 8, п.5]. Применение какого-либо требования считается практически неосуществимым, когда организация, приложив все разумные усилия для его применения, не может этого сделать.

**Премия за риск (корректировка на риск)** – компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству [МСФО (IFRS) 1, прил. А].

**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 [МСФО (IFRS) 1, прил. А].

**Кредитный риск** – риск того, что у одной из сторон по финансовому инструменту возникнет финансовый убыток вследствие неисполнения обязанностей другой стороной [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Валютный риск** – риск того, что справедливая стоимость финансового инструмента или будущие потоки денежных средств по нему будут колебаться из-за изменений валютных курсов [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Процентный риск** – риск того, что справедливая стоимость финансового инструмента или будущие потоки денежных средств по нему будут колебаться из-за изменений рыночных процентных ставок [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Риск ликвидности** – риск того, что у организации возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, предполагающими осуществление расчетов денежными средствами или иным финансовым активом [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Рыночный риск** – риск того, что справедливая стоимость финансового инструмента или будущие потоки денежных средств по нему будут колебаться из-за изменений рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три вида рисков: валютный риск, процентный риск и прочий ценовой риск [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Прочий ценовой риск** – риск того, что справедливая стоимость финансового инструмента или будущие потоки денежных средств по нему будут колебаться из-за изменений рыночных цен (за исключением тех, которые связаны с процентным риском или валютным риском) вне зависимости от того, вызваны ли эти изменения факторами, которые характерны только для конкретного финансового инструмента или его эмитента, или факторами, оказывающими влияние на все аналогичные финансовые инструменты, обращающиеся на рынке [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

**Уровни рейтинга кредитного риска** – рейтинг кредитного риска на основании риска возникновения дефолта по финансовому инструменту [МСФО (IFRS) 7, прил. А].

## 5.6. Обзор подходов и методов определения стоимости

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки справедливой стоимости являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход [МСФО (IFRS) 13, п.62].

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы [ФСО №1, п.11].

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией [ФСО №1, п.7]. **Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке [ФСО №1, п.7].

Значение термина "рыночный подход" (по МСФО) соответствует термину "сравнительный подход" (по ФСО).

### 5.6.1. Затратный подход

**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 [ФСО №1, п.18].

**Затратный подход** – метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

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 [ФСО №8, п.11].

Согласно [ФСО №8, 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 случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес [ФСО №8, п.11.2].

Согласно [ФСО №8, 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.

Существуют два основных метода определения стоимости бизнеса в рамках затратного подхода.

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

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

## 5.6.2. Сравнительный (рыночный) подход

**Рыночный подход** – метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами [ФСО №1, п.12]. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [ФСО №1, п.10].

В рамках **сравнительного подхода** оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес [ФСО №8, п.10].

**Организацией-аналогом** признается [ФСО №8, п.10.1]:

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.

Согласно ФСО [№8, п.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.

Согласно [ФСО №8, п.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 рамках данного подхода используются следующие методы оценки.

**Метод рынка капитала**, который базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и справедливая информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.). По этому методу определяется стоимость неконтрольного пакета акций.

**Метод сделок (продаж)** является частным случаем метода рынка капитала. Данный метод основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций сходных предприятий, либо цен приобретения целых аналогичных предприятий. Цена акций принимается по результатам сделок на мировых фондовых рынках. По этому методу определяется стоимость контрольного пакета акций, позволяющего полностью управлять предприятием.

**Метод отраслевых коэффициентов** основан на специальных формулах и ценовых показателях, используемых в отдельных отраслях производства. Формулы и ценовые показатели выводятся эмпирическим путем из данных о продажах предприятий. Используется для ориентировочных оценок предприятий.

### 5.6.3. Доходный подход

**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 [МСФО (IFRS) 13, прил. А].

К данным методам оценки относятся, например, [МСФО (IFRS) 13, п.В11]:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости (см. пункты В12–В30);  
(б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка – Шоулза – Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

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

Способ расчета приведенной стоимости, используемый для оценки справедливой стоимости, будет зависеть от фактов и обстоятельств, специфичных для оцениваемого актива или обязательства (например, имеется ли наблюдаемая рыночная информация о ценах на сопоставимые активы или обязательства), и от наличия достаточного объема данных [МСФО (IFRS) 13, п.В12].

**Приведенная стоимость** (то есть применение доходного подхода) – инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования [МСФО (IFRS) 13, п.В13].

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [ФСО №1, п.15]. Доходный подход основывается на *принципе ожидания*: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы [ФСО №1, п.16].

Согласно [ФСО №8, п.9] 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).

Согласно [ФСО №8, п.9], 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.

Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки [МСФО (IFRS) 13, п.В13]:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(б) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(д) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(ф) в отношении обязательства – связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

#### **5.6.4. Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

Согласно [ФСО №1, п.23г], проведение оценки включает согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Согласно [ФСО №1, п.25], 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).

Согласно [ФСО №3, п.8к], в отчете об оценке должно содержаться описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Согласно [ФСО №1, п.26], после проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

При расчете справедливой стоимости в части согласования результатов необходимо руководствоваться требованиями МСФО.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах [МСФО (IFRS) 13, п.63].

Таким образом, при использовании нескольких методов оценки для расчета справедливой стоимости актива, обязательства или объекта оценки в целом в качестве значения справедливой стоимости выбирается значение, которое получено одним из методов оценки и является наиболее показательным. Согласование стоимости примененных методов оценки в части обобщения результатов и расчета среднего (средневзвешенного) значения стоимости не проводится.

#### **5.6.5. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки**

В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке [ФСО №3, п.8и].

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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком [ФСО №1, п.11].

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов [ФСО №1, п.24].

Вид определяемой стоимости объекта оценки – справедливая стоимость.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства [МСФО (IFRS) 13, п.11]. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета [МСФО (IFRS) 13, п.14].

Объект оценки – 1 (одна) обыкновенная именная акция ПАО "Приам".

Поэтому единица учета объекта оценки в Отчете об оценке – пропорциональная доля прав (акций) на бизнес, как интегрированную совокупность видов деятельности и активов или группу активов и обязательств (п.5.5 Отчета об оценке) при допущении о непрерывности деятельности этого бизнеса (п.4 Отчета об оценке).

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения во внутреннем учете Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии".

Исходя из цели оценки, объект оценки после проведения оценки отражается по справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии".

Таким образом, для расчета справедливой стоимости объекта оценки необходимо проведение оценки бизнеса (ПАО "Приам") и далее – расчета пропорциональной доли прав (1 акции, пакета акций) этого бизнеса для отражения стоимости актива (объекта оценки) во

внутреннем учете Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии".

Сравнительный (рыночный) подход для расчета стоимости объекта оценки не применялся исходя из:

- описания сравнительного (рыночного) подхода к оценке и требуемых исходных данных для проведения оценки (п.5.6.2 Отчета об оценке);
- описания и анализа деятельности ПАО "Приам" (п.6-п.8 Отчета об оценке);
- того обстоятельства, что рыночные сделки, связанные с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) организациями на рынке выявить невозможно.

Доходный подход для расчета стоимости объекта оценки не применялся вследствие того, что:

прогнозы доходов и расходов ПАО "Приам" отсутствуют, значительные изменения ретроспективных показателей доходов и расходов ПАО "Приам" не позволяют спрогнозировать их изменения в будущем.

Для расчета стоимости объекта оценки в Отчете об оценке применен затратный подход к оценке. В рамках затратного подхода использован метод чистых активов.

## 5.7. Процесс оценки

Согласно [ФСО №3, п.8и] в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

*Процесс (процедура) оценки* – последовательность определения стоимости объекта оценки, включающий в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки. Согласно [ФСО №1, п.23], проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Процесс оценки включал следующие направления исследований:

1. Определение предпосылок оценки: проведение предварительной идентификации объекта оценки; определение цели проводимой оценки и вида определяемой стоимости; определение даты оценки; составление перечня допущений и ограничений при проведении оценки; заключение договора (дополнительного соглашения к договору) на проведение оценки.

2. Сбор и анализ данных: сбор и анализ данных, относящихся к объекту оценки; описание объекта оценки; макроэкономический анализ; отраслевой анализ; финансово-экономический анализ деятельности Предприятия.

4. Определение стоимости объекта оценки с помощью различных подходов: обоснованный отказ от использования сравнительного и доходного подходов для расчета стоимости объекта оценки; расчет стоимости объекта оценки затратным подходом.

5. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

**Объект оценки (физические свойства объекта оценки):** 1 (одна) обыкновенная именная акция Публичного акционерного общества "Приам" в составе пакета акций от 75% до 100%. Государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н.

Место нахождения ПАО "Приам": 119034, г.Москва, переулок Левшинский М., дом 10, помещение IV, офис 2.

**Собственник объекта оценки на дату оценки:** ООО "УК "АГАНА" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии".

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Ограничения прав и обременения, связанные с объектом оценки:** не выявлены.

**Сведения об износе, устаревании объекта оценки:** физический износ, функциональное и внешнее устаревания характерны в основном для материальных вещей. Объект оценки – пакет акций, закрепляющий права акционеров. Поэтому объект оценки не подлежит каким-либо видам износа и устареваний.

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:** в результате обследования объекта оценки не было выявлено элементов, входящих в состав объекта оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

**Информация о текущем использовании объекта оценки:** пакет акций Публичного акционерного общества.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:** на стоимость объекта оценки влияют итоги и перспективы деятельности общества, пакет акций которого является объектом оценки, а также риски связанные с деятельностью этого общества.

### 6.2. Описание компании-эмитента оцениваемых акций

**Публичное акционерное общество "Приам"** зарегистрировано 18.06.2010 г. Основной государственный регистрационный номер: 1107746494646. Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве. ИНН 7704757470.

**Место нахождения Общества:** 119034, г.Москва, переулок Левшинский М., дом 10, помещение IV, офис 2.

**Данные о фирменном наименовании юридического лица:**

Полное наименование: Публичное акционерное общество "Приам". Сокращенное наименование: ПАО "Приам".

**Прежние наименования ПАО "Приам":** Закрытое акционерное общество "Приам" (ЗАО "Приам").

**Уставный капитал ПАО "Приам"** на дату оценки составляет 335 300 000 (Триста тридцать пять миллионов триста тысяч) рублей и разделен на 335 300 000 (Триста тридцать пять миллионов триста тысяч) обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 1,00 (один) рубль каждая акция. Гос. рег. номер выпуска: 1-01-73835-Н от 10.08.2010 г.

**Таблица 2. Структура акционерного капитала (на дату оценки)**

Акционер	Количество акций, шт.	% от уставного капитала	Номинальная стоимость, рублей
Акционерное общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (номинальный держатель)	315 182 000	94,00%	315 182 000
Компания Хотфикс Трейдинг Лимитед	15 088 500	4,50%	15 088 500
ООО "Стратегия и лидерство"	5 012 735	1,495%	5 012 735
физическое лицо	16 765	0,005%	16 765
<b>ИТОГО:</b>	<b>335 300 000</b>	<b>100%</b>	<b>335 300 000</b>

**Основной вид деятельности** – код ОКВЭД 65.23.1 "Финансовая деятельность".

**Виды деятельности ПАО "Приам":**

- капиталовложения в ценные бумаги;
- капиталовложения в собственность;
- деятельность холдинг-компаний в области финансового посредничества;
- консультирование по вопросам финансового посредничества;
- предоставление прочих услуг;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- деятельность по управлению финансово-промышленными группами;
- деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- исследование конъюнктуры рынка.

В соответствии с учредительными документами (Уставом) **акционеры имеют право:**

- получать причитающуюся им часть распределяемой прибыли (дивидендов) от деятельности Общества в порядке, установленном Уставом;
- получать информацию, касающуюся деятельности Общества в порядке и объемах, устанавливаемых Обществом;
- получать часть имущества или других активов Общества, распределяемых в случае ликвидации Общества, пропорционально количеству акций, которыми они владеют;
- участвовать в управлении Обществом в соответствии с Уставом и законодательством Российской Федерации;
- участвовать в Общих собраниях акционеров лично или через полномочного представителя;
- вносить предложения для рассмотрения Общим собранием акционеров, Советом директоров и другими органами Общества в порядке, установленном Уставом, иными локальными актами Общества, а также законодательством Российской Федерации;
- осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Источники информации: учредительные документы, информация Заказчика оценки

## 7. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИЗ

### 7.1. Основные факторы социально-экономического развития России

Экономическое развитие России в 2009 г. происходило под влиянием мирового финансового кризиса. Резкое ухудшение внешнеэкономических условий, падение экспорта, отток капитала и приостановка банковского кредитования привели к значительному сокращению инвестиционной активности и спаду в промышленности в первом полугодии.

За 2009 г. **ВВП** снизился на 7,8%. В 2010 г. рост ВВП восстановился и составил 4,5%. Восстановлению роста в 2010 г. способствовало улучшение ситуации в мировой экономике, оживление внешнего спроса и рост цен на сырьевые товары РФ, восстановление фондовых индексов, восстановление внутреннего спроса.

В начале 2011 г. экономический рост ослаб, прежде всего из-за значительного снижения инвестиционного спроса. Далее происходило постепенное наращивание темпов роста. Прирост ВВП в 2011 г. составил 4,3%.

В 2012 г. развитие российской экономики характеризовалось замедлением инвестиционного и потребительского спроса, на фоне усиления негативных тенденций в мировой экономике и ослабления внешнего спроса. Прирост ВВП в 2012 г. замедлился и составил 3,5%.

В 2013 г. динамика экономического роста резко замедлилась. Рост ВВП составил 1,3% против 3,5% в 2012 г. Со стороны производства это замедление, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Со стороны использования ВВП замедление роста было обеспечено динамикой потребительской активности населения и динамикой накопления основного капитала.

Макроэкономическая ситуация в 2014 г. характеризовалась постепенным ослаблением динамики развития. Прирост ВВП составил 0,7%. Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России в 2014 г. привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 г. привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

2015 год стал неблагоприятным для российской экономики. По итогам 2015 г., по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к уровню 2014 г.

За 10 мес. 2016 г. ВВП снизился на 0,7% к соответствующему периоду 2015 г.





**Промышленное производство** за 2009 г. снизилось на 9,3% к уровню 2008 г. В основном это было связано с падением обрабатывающих производств (на 16%).

В 2010-2011 гг. рост промышленное производство выросло на 8,2% и на 6,5% соответственно. Опережающими темпами росли обрабатывающие производства. Лидером роста являлось машиностроение. В 2012 г. промышленное производство выросло на 2,6% по сравнению с 2011 г., в том числе добыча полезных ископаемых – на 1,1%, обрабатывающие производства – на 4,1%. По итогам 2013 г. темпы роста промышленного производства резко замедлились, индекс промышленного производства за 2013 г. составил 101,3%.

За 2014 г. прирост промышленного производства к 2013 г. составил 0,7%.

За 2015 г. индекс промышленного производства к 2014 г. снизился на 3,4%. Добыча полезных ископаемых выросла на 0,3%, обрабатывающие производства потеряли 5,4%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 1,6%.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре 2016 г. несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. За 9 мес. 2016 г. индекс промышленного производства снизился на 0,2% год к году (г/г) против снижения на 0,8% в сентябре, по итогам 10 мес. 2016 г. – вырос на 0,3% г/г.

**Инвестиции в основной капитал** в 2009 г. сократились на 17,0%. Возобновившийся рост экономики и обрабатывающих производств в 2010 г. во многом был обусловлен ростом инвестиционного спроса. Прирост инвестиций в основной капитал в 2010 г. составил 6,0%, в 2011 г. – 6,2% по сравнению с предыдущими годами. В 2012 г. инвестиции возросли на 6,7% по отношению к 2011 г. В 2013 г. произошло сокращение инвестиций в основной капитал на 0,3%. За 2014 г., по сравнению с 2013 г., снижение инвестиционной активности составило 1,5%. В 2015 г. спад инвестиций в основной капитал продолжился: -8,4%.

Основные факторы торможения инвестиционных процессов в 2014-2015 гг. – снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения и ограничения источников финансирования (ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков).

В 3 кв. 2016 г. динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы 2015 г. (-13,0% г/г в 3 кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6% кв./кв. По итогам 9 мес. 2016 г. сокращение инвестиций замедлилось до -2,3% г/г.

**Инфляция (ИПЦ)** по итогам 2009-2010 гг. составила 8,8%. В 2011 г. инфляция на потребительском рынке составила 6,1%, что является наименьшим значением с 1991 г. За 2012 г. потребительская инфляция составила 6,6%. За 2013 г. потребительская инфляция составила 6,5%. Основной вклад в инфляцию внес рост цен на продовольственные товары.

За 2014 г. инфляция на потребительском рынке составила 11,4%, по сравнению с 2013 г. Это самый высокий показатель с 2009 г. Инфляция стала набирать темп с августа, после введения контрсанкций по ограничению продовольственного импорта, к которым в последующем присовокупился эффект от девальвации рубля, резко усилившийся в конце года на фоне падения рубля в декабре 2014 г.

В 2015 г. инфляция ускорилась и составила с начала года 12,9%. Основной вклад в ускорение инфляции внесла девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 г. По оценке Минэкономразвития России, вклад девальвации в инфляцию составил в среднем за год около 8 п.п. Также непосредственное влияние на инфляцию продолжали оказывать принятые контрсанкции по ограничению импорта продовольствия, однако к концу 2015 г. их влияние стало незначительным.

В октябре 2016 г., по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4% с 0,2% в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодовоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1% с 6,4% в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в 2016 г. и высокая база 2015 г. За 10 мес. 2016 г. инфляция сохранилась на минимальном уровне – 4,5%.

За период с 6 по 12 декабря 2016г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 100,1%, с начала декабря – 100,2%, с начала 2016 г. – 105,2%.



За январь-октябрь 2016 г. укрепление номинального эффективного курса рубля составило (из расчета май 2016 г. к декабрю 2015 г.) – 4,5%.

По итогам 2015 г. темпы обесценения рубля были ниже, чем в 2014 г. В 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 30%, до 72,93 руб./\$ на 01.01.2016 г.

В октябре 2016 г. рубль укрепился по отношению к доллару США и евро. К укреплению рубля привело повышение цен на нефть в первой половине октября. Снижение волатильности котировок нефти в октябре относительно предыдущего месяца способствовало уменьшению волатильности курса рубля и ее возвращению к уровню, наблюдавшемуся в середине 2014 г. до введения режима плавающего валютного курса. Во второй половине октября падение цен на нефть, рост спроса на иностранную валюту и снижение интереса к рублевым финансовым активам, в частности со стороны нерезидентов, вели к ослаблению рубля. В октябре 2016 г. курс доллара США к рублю снизился на 0,3% до 63,2174 руб./\$ на 1 ноября 2016 г. Курс евро к рублю снизился на 2,3% до 69,2863 руб./евро.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные макроэкономические показатели	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	январь-октябрь 2016г.
ВВП	92,2	104,5	104,3	103,5	101,3	100,7	96,3	99,3
Инфляция (ИПЦ), на конец периода	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	104,5
Индекс промышленного производства	89,2	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	100,3
Инвестиции в основной капитал	83,0	106,0	106,2	106,7	99,8	98,5	91,6	97,7

Источники информации: Минэкономразвития России, Росстат

## 7.2. Рынок корпоративных ценных бумаг

Индекс РТС за 2015 г. снизился на 4,3%, до значения 757,0 пункта, индекс ММВБ возрос на 26,1%, до значения 1761,4 пункта (за 2014 г. индекс РТС уменьшился на 45,2%, до 790,7 пункта, а индекс ММВБ снизился на 7,2%, до 1396,6 пункта).

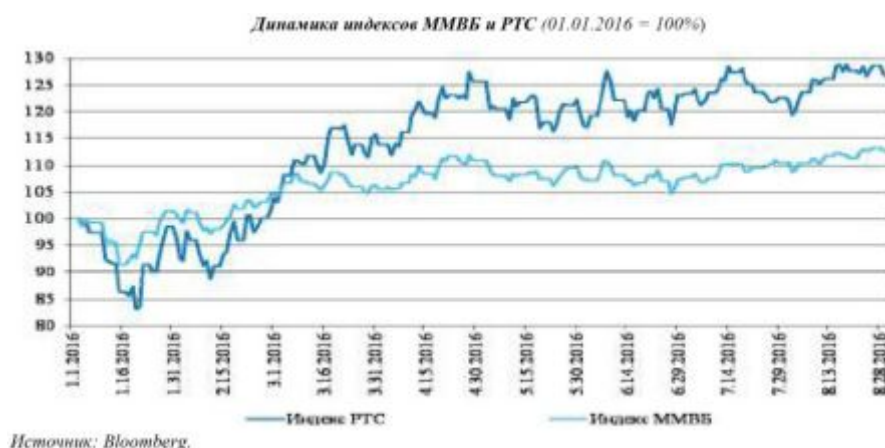
По данным ПАО Московская Биржа, капитализация российского рынка акций на конец 2015 г. составила 28,8 трлн. руб. (396,8 млрд. долл. США). За 2015 г. капитализация в рублевом выражении увеличилась на 24,2%, в долларовом выражении сократилась на 2,9%.

В отраслевой структуре капитализации по состоянию на 30.12.2015 наиболее емкими отраслями были: нефтегазовая отрасль (доля предприятий в капитализации рынка акций – 47,1%), металлургия (15,6%) и финансовое посредничество (15,3%). По сравнению с данными на конец 2014 г. капитализация предприятий нефтегазовой отрасли возросла на 20,4%, капитализация предприятий металлургии – на 34,8%, капитализация предприятий финансового посредничества – на 45,9%.

Объемы вторичных торгов акциями (включая российские депозитарные расписки, без учета сделок репо) на Московской Бирже в 2015 г. по сравнению с 2014 г. уменьшились на 9,2%, до 9,2 трлн. руб. Объем вторичных торгов облигациями на Московской Бирже в 2015 г. по сравнению с данными за 2014 г. возрос на 4,8%, до 5,0 трлн. руб.

По данным агентства ООО "Сбондс.ру", стоимость корпоративных облигаций в обращении к концу 2015 г. составила 8,1 трлн. руб., что на 21,8% больше аналогичного показателя конца 2014 г. К концу декабря 2015 г. в обращении находилось 1166 эмиссий облигаций, выпущенных 376 эмитентами.

Индекс РТС за август текущего года вырос на 2,4%, до 950,3 пункта (в августе 2015 г. наблюдалось снижение на 2,9%, до 833,6 пункта), индекс ММВБ увеличился на 1,4%, до 1971,6 пункта (рост за август 2015 г. составил 3,8%, до 1733,2 пункта).



По данным Московской Биржи, капитализация российского рынка акций по состоянию на 31.08.2016 г. составила 33,5 трлн. руб. (515,8 млрд. долл. США). За август 2016 г. капитализация рынка акций в рублевом выражении увеличилась на 2,2%, в долларовом выражении – на 4,1%. В годовом исчислении (по отношению к 31.08.2015 г.) капитализация рынка акций в рублевом выражении увеличилась на 15,5%, в долларовом выражении – на 18,3%.

В отраслевой структуре капитализации рынка акций по итогам августа наиболее емкими отраслями, как и в предыдущие месяцы, были: нефтегазовая отрасль (доля предприятий в капитализации рынка акций составила 45,5%), металлургия (16,9%) и финансовое посредничество (15,7%).

Общий объем вторичных торгов акциями (включая РДР, без учета сделок репо) на Московской Бирже в августе 2016 г. по сравнению с предыдущим месяцем сократился на 2,4% и составил 638,6 млрд. рублей.

На рынке корпоративных облигаций (включая биржевые облигации) объем вторичных торгов в августе текущего года составил 273,7 млрд. рублей, что на 7,3% ниже показателя за июль. По данным агентства ООО "Сбондс.ру", стоимость корпоративных облигаций в обращении к концу августа 2016 г. составила 8,5 трлн. руб., увеличившись за месяц на 0,6% (в годовом исчислении прирост составил 11,7%). К концу августа в обращении находилось 1214 выпусков облигаций 387 эмитентов.

Доминирующей темой мировых финансовых рынков в октябре-ноябре 2016 г. стали ожидания президентских выборов в США, а затем – их неожиданные итоги.

Новым президентом США стал Д.Трамп. Это спровоцировало массовую распродажу долговых обязательств США, а также ценных бумаг компаний из развивающихся стран. Более того, предвыборная программа Д.Трампа предполагала разворот в сторону развития инфраструктуры и промышленности, что повысило интерес рынков к ценным бумагам именно этой отрасли. Акции американских компаний, представляющих высокие технологии, напротив, упали в цене. Котировки ценных бумаг российских компаний оказались на высоком уровне. Российский рынок стал лидером роста среди индексов и определенным убежищем для инвесторов на развивающихся рынках. За неделю с 7 по 14 ноября MSCI Russia вырос на 3%. При этом среди глобальных сводных фондовых индексов инвестбанка Morgan Stanley, лишь индекс MSCI RUSSIA по итогам месяца показывает положительную динамику.

Сохранению интереса инвесторов к российским акциям способствуют устойчивая динамика нефтяных котировок, которые могут в ближайшей перспективе быть поддержаны соглашением крупнейших нефтяных производителей заморозить уровни добычи, а также вероятность более позитивного взаимодействия России и США. Два международных рейтинговых агентства – Standard& Poor's и Fitch – этой осенью улучшили прогноз суверенного рейтинга России с "негативного" до "стабильного". Все это обеспечивает устойчивое положение российской валюты, а, следовательно, сохранение спроса на рублевые активы. В результате, индекс ММВБ обновил исторические максимумы, торгуясь выше отметки в 2000 пунктов.



Фондовые индексы	Значение	1 мес, %	С начала года, %
PTC	991	0,4	30,9
ММВБ	2038	3,5	15,7
S&P500	2182	2,0	6,8
DJIA	18868	3,9	8,3
FTSE	6776	-3,2	8,6
DAX	10665	0,3	-0,7
NIKKEI 225	17967	5,9	-5,6
Shanghai Composite	3193	-3,5	-9,8
Bovespa	59962	-6,0	38,3

Источник: Reuters

Российские фондовые индексы находятся в лидирующих позициях по доходностям этого года среди аналогов, уступая лишь бразильскому Bovespa.

Источники информации: Минэкономразвития России, Московская биржа, ООО "Сбондс.ру"

## 8. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Анализ финансового состояния предприятия включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах работы предприятия за прошедшие годы для выявления тенденций в его деятельности и определения основных финансовых показателей.

### 8.1. Исходные данные для проведения финансового анализа

Основным источником информации для финансового анализа ПАО "Приам" в Отчете об оценке являлись бухгалтерские балансы и отчеты о финансовых результатах за 2011-2015 гг. (анализируемый период) и данные за 3 кв. 2016 г. (приложение 2 к Отчету об оценке), предоставленные Заказчиком оценки.

Также Заказчиком оценки представлены данные о составе и количественных значениях отдельных статей бухгалтерской отчетности (бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах) на 01.12.2016 г. (приложение 2 к Отчету об оценке).

Показатели бухгалтерской отчетности ПАО "Приам" (далее в тексте Отчета – Предприятие) приведены в таблицах далее. В таблицах отражены только строки, имеющие числовые значения.

В случае несовпадения итогов актива и пассива баланса в бухгалтерской отчетности Предприятия, в качестве регулирующих строк Оценщиком использовались строки "прочие оборотные активы" и "кредиторская задолженность".

Таблица 4. Балансовые показатели Предприятия, тыс. руб.

Показатель	Код стр.	Абсолютные значения, тыс. руб.					
		2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	3 кв. 2016г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Финансовые вложения	1150	-	-	-	-	-	619 434
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>601 521</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Дебиторская задолженность	1230	56 991	88 789	122 059	176 703	211 299	29 578
Финансовые вложения	1240	407 573	616 089	595 065	553 913	523 859	40 231
Денежные средства	1250	20	101	77	173	381	147
Прочие оборотные активы	1260	5	4	6		9	
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>464 589</b>	<b>704 983</b>	<b>717 207</b>	<b>730 789</b>	<b>735 548</b>	<b>69 956</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>464 589</b>	<b>704 983</b>	<b>717 207</b>	<b>730 789</b>	<b>735 548</b>	<b>689 390</b>
<b>ПАССИВ</b>							
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	335 300	335 300	335 300	335 300	335 300	335 300
Резервный капитал	1360	1 126	1 622	2 229	2 527	2 825	3 457
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	33 130	42 569	54 095	59 754	71 808	81 038
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>369 556</b>	<b>379 491</b>	<b>391 624</b>	<b>397 581</b>	<b>409 933</b>	<b>419 795</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	50 000	290 000	291 001	292 335	291 169	237 880
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>50 000</b>	<b>290 000</b>	<b>291 001</b>	<b>292 335</b>	<b>291 169</b>	<b>237 880</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	42 648	30 763	34 581	40 866	34 171	
Кредиторская задолженность	1520	2 385	4 729	1	7	275	31 715
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>45 033</b>	<b>35 492</b>	<b>34 582</b>	<b>40 873</b>	<b>34 446</b>	<b>31 715</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>464 589</b>	<b>704 983</b>	<b>717 207</b>	<b>730 789</b>	<b>735 548</b>	<b>689 390</b>

Данные отчетов Предприятия о финансовых результатах приведены в таблице. В таблице отражены только строки, имеющие числовые значения.

Таблица 5. Показатели отчетов о финансовых результатах Предприятия, тыс. руб.

Показатель	Код стр.	Абсолютные значения, тыс. руб.				
		2011г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
<b>Выручка</b>	<b>2110</b>	–	246 235	151 818	5 932	34 645
<b>Себестоимость продаж</b>	<b>2120</b>	–	245 857	151 812	5 700	31 202
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>0</b>	<b>378</b>	<b>6</b>	<b>232</b>	<b>3 443</b>
Управленческие расходы	2220	111	55	265	1 913	1 218
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>(111)</b>	<b>323</b>	<b>(259)</b>	<b>(1 681)</b>	<b>2 225</b>
Проценты к получению	2320					40 459
Проценты к уплате	2330					33 531
Прочие доходы	2340	29 380	45 277	213 350	43 140	6 750
Прочие расходы	2350	1 112	33 180	197 844	34 013	94
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>28 157</b>	<b>12 420</b>	<b>15 247</b>	<b>7 446</b>	<b>15 809</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(5 633)	(2 484)	(3 050)	(1 489)	(3 162)
Прочее (налог на прибыль прошлых периодов)	2460	(11)		(66)		(8)
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>22 513</b>	<b>9 936</b>	<b>12 131</b>	<b>5 957</b>	<b>12 639</b>

## 8.2. Финансовый анализ балансов и отчетов о финансовых результатах

Анализ структуры и динамики активов и пассивов балансов Предприятия проведен на основании бухгалтерской отчетности. Далее представлен горизонтальный и вертикальный анализ балансовых показателей, отражающий:

- относительные показатели, представляющие удельный вес каждой статьи баланса в его общем итоге, в динамике за анализируемый период;
- абсолютные отклонения балансовых показателей за анализируемый период;
- ежегодные относительные темпы роста (снижения) балансовых показателей – отношение абсолютного отклонения показателей на конец и начало года к отклонению валюты баланса.

### Выводы по результатам анализа балансовых показателей

Предприятие зарегистрировано 18.06.2010 г. Анализируемый период – 2011-2015 гг.

**1. Анализ активов Предприятия.** На конец анализируемого периода общая балансовая стоимость имущества Предприятия (валюта баланса) составила 735,548 млн. руб. В анализируемом периоде величина имущества Предприятия увеличилась на 270,959 млн. руб. (+58,3%), главным образом за счет роста величины финансовых вложений и дебиторской задолженности на балансе Предприятия. Увеличение стоимости имущества свидетельствует об увеличении масштабов деятельности Предприятия.

На конец 3 кв. 2016 г. общая балансовая стоимость имущества Предприятия составила 654,481 млн. руб., сокращение с начала года составило 81,067 млн. руб. (-11%) за счет существенного снижения оборотных активов Предприятия. На 01.12.2016 г. общая балансовая стоимость имущества Предприятия – 660,522 млн. руб.

**1.1. Анализ внеоборотных активов.** Внеоборотные активы Предприятия в анализируемом периоде отсутствовали.

На конец 3 кв. 2016 г., в рамках проводимой реструктуризации активов и обязательств Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии", в составе финансовых вложений отражены вклады в уставные капиталы других юридических лиц (77% долей уставного капитала ООО "Эверест-2000", 99,99978% долей уставного капитала ООО "Сымра", 87% долей уставного капитала ООО "Адара") в сумме 619,434 млн. руб. (приложения 2 и 3 к Отчету об оценке). В дальнейших расчетах указанное значение отражено в составе долгосрочных финансовых вложений. Удельная доля долгосрочных финансовых вложений на конец 3 кв. 2016 г. составила 89,9% в общей стоимости активов Предприятия.

На 01.12.2016 г. долгосрочные финансовые вложения (вклады в уставные капиталы других юридических лиц) Предприятия не изменились – 619,434 млн. руб. (93,8% в валюте баланса).

**1.2. Анализ оборотных активов.** Оборотные активы Предприятия в анализируемом периоде составляли 100% в общей стоимости имущества Предприятия. Основными статьями оборотных активов в анализируемом периоде и 3 кв. 2016 г. являлись дебиторская задолженность и краткосрочные финансовые вложения.

**Дебиторская задолженность** Предприятия имеет краткосрочный характер. По данным Заказчика оценки дебиторская задолженность является текущей, с небольшими сроками погашения (приложение 2 к Отчету об оценке). Просроченная и безнадежная к взысканию дебиторская задолженность отсутствует.

В анализируемом периоде дебиторская задолженность Предприятия увеличилась на 154,308 млн. руб. (в 3,7 раз) и составила на конец анализируемого периода 211,3 млн. руб. (28,7% в общей стоимости имущества Предприятия). За 9 мес. 2016 г. дебиторская задолженность Предприятия существенно сократилась – на 181,721 млн. руб. (-86%) и составила на конец 3 кв. 2016 г. – 29,758 млн. руб. (4,3% в общей стоимости имущества Предприятия).

На 01.12.2016 г. дебиторская задолженность Предприятия – 810 тыс. руб. (менее 1% в валюте баланса).

В анализируемом периоде Предприятие имело активное сальдо дебиторской задолженности (дебиторская задолженность была больше кредиторской), то есть Предприятие предоставляло своим покупателям бесплатный коммерческий кредит в размере, превышающем средства, полученные в виде отсрочек платежей коммерческим кредиторам.

На конец 3 кв. 2016 г. и на 01.12.2016 г. Предприятие имело пассивное сальдо дебиторской задолженности (дебиторская задолженность была меньше кредиторской), то есть Предприятие финансировало отсрочки платежей своих должников за счет неплатежей коммерческим кредиторам (то есть бюджету, внебюджетным фондам и др.).

**Краткосрочные финансовые вложения** Предприятия – краткосрочные займы, выданные юридическим лицам, а также облигации других эмитентов, в анализируемом периоде составляли основную часть имущества Предприятия. Это отражает инвестиционный и финансовый характер деятельности Предприятия. В анализируемом периоде краткосрочные финансовые вложения Предприятия увеличились на 116,286 млн. руб. (+28,5%) и составили на конец анализируемого периода 523,859 млн. руб. (71,2% в валюте баланса). За 9 мес. 2016 г. финансовые вложения существенно сократились – на 483,628 млн. руб. (-92,3%) и составили на конец 3 кв. 2016 г. – 40,231 млн. руб. (5,8% в общей стоимости имущества Предприятия).

На 01.12.2016 г. краткосрочные финансовые вложения Предприятия не изменились – 40,231 млн. руб. (6,1% в общей стоимости имущества Предприятия). В составе финансовых вложений на 01.12.2016 г. отражены (приложение 2 к Отчету об оценке): облигации других эмитентов – 1,421 млн. руб.; займы и приобретенные права юридических лиц – 38,415 млн. руб.; начисленные проценты по приобретенным правам – 394 тыс. руб.

**Денежные средства** в анализируемом периоде и за 9 мес. 2016 г. составляли незначительную величину (менее 1% в общей стоимости имущества Предприятия). На конец 3 кв. 2016 г. денежные средства Предприятия составили 147 тыс. руб.

На 01.12.2016 г. денежные средства Предприятия – 46 тыс. руб. (менее 1% в валюте баланса).

**Прочие оборотные активы** Предприятия в анализируемом периоде также составляли незначительную величину (менее 1% в общей стоимости имущества Предприятия). На конец 3 кв. 2016 г. прочие оборотные активы отсутствуют.

На 01.12.2016 г. прочие оборотные активы Предприятия – 1 тыс. руб. (менее 1% в валюте баланса).

**2. Анализ пассивов Предприятия.** Источниками финансирования имущества являются собственные и заемные средства, которые отражаются в пассиве баланса.

Важнейшей характеристикой финансового состояния предприятия является собственный капитал. На конец анализируемого периода собственный капитал Предприятия представлен **уставным капиталом**, который составляет 335,3 млн. руб. (45,6% в общем пассиве



Предприятия), **резервным капиталом** – 2,825 млн. руб. (0,4% в общем пассиве Предприятия) и **нераспределенной прибылью** – 71,808 млн. руб. (9,8% в общем пассиве Предприятия). Таким образом, основными источниками финансирования имущества Предприятия на конец анализируемого периода являлись собственные средства (55,7% в общем пассиве Предприятия), что положительно характеризует финансовую устойчивость Предприятия.

В анализируемом периоде собственный капитал Предприятия увеличился на 40,377 млн. руб. (+10,9%), за счет роста величины нераспределенной прибыли от инвестиционных вложений и финансовой деятельности, а также формирования резервного фонда.

За 9 мес. 2016 г. собственный капитал Предприятия возрос на 9,862 млн. руб. (+2,4%) за счет роста величины нераспределенной прибыли и величины резервного фонда. При этом доля собственного капитала в общем пассиве Предприятия увеличилась с 55,7% до 60,9%. Это свидетельствует об улучшении финансовой устойчивости Предприятия.

На 01.12.2016 г. собственный капитал Предприятия 416,641 млн. руб. (63,1% в общем пассиве Предприятия). В составе собственного капитала Предприятия на 01.12.2016 г. отражены: уставный капитал – 335,3 млн. руб. (50,8% в общем пассиве Предприятия), резервный капитал – 3,457 млн. руб. (0,5% в общем пассиве Предприятия) и нераспределенная прибыль – 77,884 млн. руб. (11,8% в общем пассиве Предприятия).

На конец анализируемого периода и 3 кв. 2016 г. **долгосрочные заемные средства** составили 291,169 млн. руб. и 237,880 млн. руб. соответственно (39,6% и 34,5% в валюте баланса соответственно). Данная статья баланса – собственные облигации Предприятия.

На 01.12.2016 г. долгосрочные заемные средства составляют 241,736 млн. руб. (36,6% в валюте баланса). Увеличение величины долгосрочных заемных средств обусловлено начислением купонного дохода по собственным облигациям Предприятия.

**Краткосрочные заемные средства** на конец анализируемого периода составляли 34,171 млн. руб. (4,6% в общем пассиве Предприятия). Данная статья баланса представлена краткосрочными займами, полученными Предприятием. За 9 мес. 2016 г. отмечается полное сокращение данной статьи – на конец 3 кв. 2016 г. краткосрочные заемные средства у Предприятия отсутствуют.

На 01.12.2016 г. краткосрочные заемные средства у Предприятия также отсутствуют.

**Кредиторская задолженность** Предприятия на конец анализируемого периода – 275 тыс. руб. (менее 1% в общем пассиве Предприятия), на конец 3 кв. 2016 г. – 31,715 млн. руб. (4,6% в общем пассиве Предприятия).

На 01.12.2016 г. кредиторская задолженность Предприятия – 2,145 млн. руб. (менее 1% в валюте баланса). По данным Заказчика оценки кредиторская задолженность является текущей, с небольшими сроками погашения.

### **Выводы по результатам анализа отчетов о финансовых результатах**

Квартальные показатели отчетов о финансовых результатах несопоставимы с годовыми показателями. Поэтому анализ динамики статей отчетов о финансовых результатах за 9 мес. 2016 г. не проводился.

В 2010-2011 гг. Предприятие операционной деятельности не вело, выручка и, соответственно, себестоимость продаж у Предприятия отсутствовали.

**Выручка Предприятия** за 2012-2013 гг. составила 246,235 млн. руб. и 151,818 млн. руб. соответственно. В 2014 г. произошло резкое сокращение выручки – до 5,932 млн. руб. Выручка Предприятия за 2015 г. составила 34,645 млн. руб.

**Себестоимость продаж Предприятия** за 2012-2013 гг. составила 245,857 млн. руб. и 151,812 млн. руб. соответственно (99,8% и 99,99% от выручки Предприятия соответственно). Себестоимость Предприятия в 2014 г. составила 5,7 млн. руб. (96,1% от выручки Предприятия). Затраты, включаемые в состав себестоимости, за 2015 г. составили 31,202 млн. руб. (90,1% от выручки Предприятия).

**Валовая прибыль Предприятия** за 2012-2014 гг. составила 378 тыс. руб., 6 тыс. руб. и 232 тыс. руб. соответственно (0,2%, 0% и 3,9% от выручки Предприятия соответственно).



Валовая прибыль Предприятия за 2014 г. – 232 тыс. руб. (3,9% от выручки). Валовая прибыль Предприятия за 2015 г. – 3,443 млн. руб. (9,9% от выручки).

**Управленческие расходы** по содержанию Предприятия, в 2010-2013 гг. составляли незначительную величину – 5..265 тыс. руб. в анализируемом периоде. За 2014 г. и за 2015 г. отмечается рост управленческих расходов, их значение составило – 1,913 млн. руб. и 1,218 млн. руб. соответственно.

Основными доходами Предприятия в течение большей части анализируемого периода являлись **прочие доходы** – доходы по предоставленным займам. Это указывает на финансовый характер деятельности Предприятия. В течение всего анализируемого периода данная статья доходов имела существенные положительные значения. С учетом этого обстоятельства, а также положительного сальдо прочих доходов и расходов, чистая прибыль Предприятия в анализируемом периоде также имела существенные значения. Прочие доходы Предприятия за 2014 г. и за 2015 г. составили 43,140 млн. руб. и 6,750 млн. руб. соответственно. За 2015 г. существенная часть прочих доходов Предприятия отражена в составе процентов к получению.

**Прочие расходы** Предприятия за 2014 г. составили 34,013 млн. руб. (78,8% от прочих доходов). Прочие расходы Предприятия за 2015 г. – 94 тыс. руб. (1,4% от прочих доходов).

**Проценты к получению** в большей части анализируемого периода в годовой отчетности Предприятия отсутствовали. За 2015 г. отражены проценты к получению – 40,459 млн. руб. **Проценты к уплате** в большей части анализируемого периода в годовой отчетности Предприятия также отсутствовали. Величина процентов к уплате за 2015 г. – 33,531 млн. руб.

Деятельность Предприятия в анализируемом периоде была прибыльной. **Чистая прибыль** Предприятия за 2014 г. составила 5,957 млн. руб. (12,1% от общей суммы полученных доходов). За 2015 г. чистая прибыль Предприятия составила 12,639 млн. руб. (15,4% от общей суммы полученных доходов).

Чистая прибыль Предприятия за 9 мес. 2016 г. составила 9,204 млн. руб.

## 9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

### 9.1. Методология применения затратного подхода к оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Для расчета стоимости объекта оценки в Отчете об оценке применен затратный подход к оценке.

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 [ФСО №8, п.11].

Согласно [ФСО №8, 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 Отчете об оценке стоимость объекта оценки определена исходя из допущения о непрерывности деятельности ПАО "Приам" (п.4 Отчета об оценке).

Согласно [ФСО №8, 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.

В рамках затратного подхода для расчета стоимости объекта оценки использован метод чистых активов. **Чистые активы организации** [МСФО (IAS) 32] – те активы, которые остаются после вычета всех других требований в отношении ее активов.

Этапы расчета стоимости объекта оценки методом чистых активов:

- идентификация, признание и расчет стоимости отдельных (постатейно) активов и обязательств на балансе Предприятия;

- расчет чистых активов (собственного капитала) Предприятия;

- расчет стоимости объекта оценки (1 акции) как пропорциональной доли чистых активов Предприятия.

Исходная информация для расчета стоимости объекта оценки затратным подходом:

- отчетность Предприятия

- наблюдаемые и ненаблюдаемые исходные данные (п.5.4 Отчета об оценке).

Активы и обязательства Предприятия в рамках затратного подхода принимаются к расчету по справедливой стоимости, либо себестоимости (п.5.3 Отчета об оценке), если отсутствуют наблюдаемые или ненаблюдаемые исходные данные и справедливая стоимость не может быть надежно измерена.

**Собственный капитал** – остаточная доля в активах организации после вычета всех ее обязательств.

Стоимость собственного капитала предприятия по методу чистых активов рассчитывается по формуле:

$$СК = СУММА(А) - СУММА(О),$$

где СК – стоимость собственного капитала (чистые активы предприятия);

СУММА(А) – стоимость активов, принимаемых к расчету;

СУММА(О) – стоимость всех обязательств, принимаемых к расчету.

**Пропорциональная доля** [МСФО (IAS) 32] определяется путем:

- деления чистых активов организации на доли равной величины; и
- умножения полученной величины на количество долей, имеющих у держателя соответствующего финансового инструмента.

Метод чистых активов позволяет получить стоимость 100% долей уставного капитала оцениваемого предприятия.

## 9.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом чистых активов затратного подхода

### 9.2.1. Исходные данные для расчета стоимости

Заказчиком оценки представлены данные бухгалтерской отчетности за 3 кв. 2016 г. и на 01.12.2016 г. (приложение 2 к Отчету об оценке).

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом чистых активов на дату оценки проведен на основании баланса Предприятия, сформированного Оценщиком по данным бухгалтерской отчетности на 01.12.2016 г.

Оценщиком принято допущение, что существенного изменения статей активов и пассивов Предприятия, в период с последней отчетной даты до даты оценки не произойдет. Таким образом, значения статей бухгалтерской отчетности и баланса Предприятия на 01.12.2016 г. приняты равными значениям соответствующих статей на дату оценки.

**Таблица 6. Баланс Предприятия за 3 кв. 2016 г. и на дату оценки**

Показатель	Код стр.	Абсолютные значения, тыс. руб.	
		3 кв. 2016г.	дата оценки
<b>АКТИВ</b>			
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Финансовые вложения	1150	619 434	619 434
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>619 434</b>	<b>619 434</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Дебиторская задолженность	1230	29 578	810
Финансовые вложения	1240	40 231	40 231
Денежные средства	1250	147	46
Прочие оборотные активы	1260	–	1
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>69 956</b>	<b>41 088</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>689 390</b>	<b>660 522</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал	1310	335 300	335 300
Резервный капитал	1360	3 457	3 457
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	81 038	77 884
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>419 795</b>	<b>416 641</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	1410	237 880	241 736
<b>ИТОГО по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>237 880</b>	<b>241 736</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Кредиторская задолженность	1520	31 715	2 145
<b>ИТОГО по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>31 715</b>	<b>2 145</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>689 390</b>	<b>660 522</b>

## 9.2.2. Расчет стоимости активов

### Расчет долгосрочных финансовых вложений

Долгосрочные финансовые вложения на дату оценки – вклады в уставные капиталы других юридических лиц (приложения 2 и 3 к Отчету об оценке) – 619 433 720,00 руб. (93,8% в валюте баланса), в том числе:

- 87% долей уставного капитала ООО "Адара" – 197 749 260,00 руб.
- 99,99978% долей уставного капитала ООО "Сымра" – 110 000 000,00 руб.
- 77% долей уставного капитала ООО "Эверест-2000" – 311 684 460,00 руб.

Указанные финансовые вложения являются долевыми инструментами других организаций – инвестициями в дочерние/совместные предприятия в соответствии с МСФО.

Наблюдаемые и ненаблюдаемые исходные данные для расчета справедливой стоимости инвестиций в дочерние/совместные организации отсутствуют (справедливая стоимость не может быть надежно измерена).

Поэтому долгосрочные финансовые вложения (долевые инструменты других организаций) корректировке не подвергаются и принимаются к расчету по балансовой стоимости (себестоимости) на последнюю отчетную дату – 619 433 720,00 руб. или округленно – 619 434 тыс. руб.

### Расчет стоимости дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность Предприятия в соответствии с МСФО учитывается в составе финансовых активов.

Дебиторская задолженность Предприятия на дату оценки (приложение 2 к Отчету об оценке) – 810 228,12 руб. (0,1% в валюте баланса), является текущей, с небольшими сроками погашения. Просроченная и безнадежная к взысканию дебиторская задолженность, по данным Заказчика оценки, отсутствует.

Поэтому данная статья корректировке не подвергается и принимается к расчету по балансовой стоимости (себестоимости) на последнюю отчетную дату.

При этом из балансовой стоимости дебиторской задолженности исключается накопленный купонный доход (НКД) по облигациям других эмитентов в составе финансовых активов Предприятия – 92 050,00 руб. (приложение 2 к Отчету об оценке). Указанный НКД будет учтен далее при расчете справедливой стоимости указанных облигаций.

Таким образом, справедливая стоимость дебиторской задолженности на дату оценки составляет:  $810\,228,12 - 92\,050,00 = 718\,178,12$  руб. или округленно – 718 тыс. руб.

### Расчет стоимости облигаций

В составе краткосрочных финансовых вложений Предприятия за 3 кв. 2016 г. учтены облигации других эмитентов в сумме 1 421 250,00 руб. (приложение 2 к Отчету об оценке).

Также в составе данных вложений должен быть учтен накопленный купонный доход – 92 050,00 руб. (приложение 2 к Отчету об оценке). Таким образом, скорректированная балансовая стоимость облигаций в составе финансовых вложений составляет:

$1\,421\,250,00 + 92\,050,00 = 1\,513\,300,00$  руб. или округленно – 1 513 тыс. руб.

Данные об облигациях в составе финансовых активов Предприятия на дату оценки приведены в таблице.

Таблица 7. Облигации в составе финансовых активов Предприятия

Тип ценной бумаги, серия	Эмитент	Регистрационный номер выпуска	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Кол-во облигаций, шт.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Накопленный купонный доход на дату оценки, руб.
Облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 02	Публичное акционерное общество "Инвестиционно-финансовая корпорация "СОЮЗ"	4-02-80088-N	1,000	1750	1 421 250,00	92 050,00

Облигации в соответствии с МСФО учитываются в составе финансовых активов.

Согласно [МСФО (IFRS) 13, п.17], при отсутствии доказательств обратного, рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

Основным и активным рынком для оценки справедливой стоимости облигаций в составе финансовых вложений Предприятия, исходя из анализа проводимых торгов и доступности котировок, является Московская биржа (сайт <http://moex.com/>).

Поскольку доступны рыночные котировки облигаций на дату оценки, справедливая стоимость указанных облигаций рассчитана рыночным подходом к оценке. Рыночные котировки, использованные в расчетах, относятся к Уровню 1 иерархии справедливой стоимости (п.5.5 Отчета об оценке).

Справедливая стоимость корпоративных облигаций определена как сумма их котировки на дату оценки (в процентах от номинала) и накопленного купонного дохода<sup>2</sup>. Результаты расчета приведены в таблице.

**Таблица 8. Расчет справедливой стоимости облигаций в составе финансовых активов**

Тип ценной бумаги	Краткое наименование (Московская биржа)	Кол-во облигаций, шт.	Рыночная котировка 1 облигации на дату оценки, % от номинала	ИТОГО стоимость облигаций на дату оценки, тыс. руб.	Накопленный купонный доход (НКД) по 1 облигации на дату оценки, руб.	ИТОГО НКД, тыс. руб.	ИТОГО стоимость облигаций на дату оценки, тыс. руб.
Корпоративные облигации	ИФКСОЮ32	1 750	99,50%	1 741,250	56,55	98,963	1 840

Таким образом, справедливая стоимость облигаций других эмитентов в составе финансовых активов Предприятия на дату оценки составляет (округленно): 1 840 тыс. руб.

#### **Расчет стоимости займов в составе финансовых вложений**

Краткосрочные займы, предоставленные Предприятием юридическим лицам по ставкам 10-12%, учитываются в составе финансовых активов, в соответствии с МСФО. Значение данной статьи составляет (приложение 2 к Отчету об оценке) – 38 809 260,67 руб.:

- займы и приобретенные права юр. лиц по ставке 10% – 36 314 743,16 руб.
- займы и приобретенные права юр. лиц по ставке 12% – 2 100 603,00 руб.
- начисленные проценты по приобретенным правам – 393 914,51 руб.

По данным Заказчика оценки (приложение 2 к Отчету об оценке) порядок начисления процентов по краткосрочным займам и приобретенным правам – ежемесячно, погашение основной суммы и процентов – в конце срока (в 2016 г.).

Справедливая стоимость краткосрочных займов, предоставленных Предприятием юридическим лицам, определена методом приведенной стоимости доходного подхода по формуле:

$$PV = PMT * \frac{1 - \frac{1}{(1 + r:k)^{nk}}}{r:k} + \frac{N}{(1 + r)^n}$$

где  $PV$  – справедливая (приведенная) стоимость заемных средств на дату оценки;  $PMT$  – периодический платеж (начисляемые проценты);  $N$  – сумма займа;  $r$  – ставка дисконтирования;  $k$  – периодичность начисления процентов (раз в год);  $n$  – число периодов дисконтирования (период до конца срока погашения, в годах).

Справедливая стоимость начисленных процентов по краткосрочным займам, предоставленных Предприятием юридическим лицам, при погашении начисленных процентов в конце срока определена методом приведенной стоимости доходного подхода по формуле:

$$PV = \frac{N}{(1 + r)^n}$$

<sup>2</sup> Источник: бюллетень Московской биржи на дату оценки (<http://moex.com/ru/marketdata/bulletins/#/date=2016-12-12>)

где  $PV$  – справедливая стоимость начисленных процентов по займам и приобретенным правам на дату оценки;  $N$  – номинальная (балансовая) стоимость начисленных процентов;  $r$  – ставка дисконтирования;  $n$  – число периодов дисконтирования (период до конца срока погашения, в годах).

Ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство [МСФО (IFRS) 13, п.В14(a)].

Ставка дисконтирования должна отражать оценку рынком кредитоспособности держателя финансового актива. Если компания определяет справедливую стоимость финансового актива (выданный заем), то ставка может быть оценена на основании кредитного рейтинга соответствующего контрагента и представлять собой ставку, по которой он мог бы получить заемные средства на аналогичных условиях. В случае оценки справедливой стоимости финансового обязательства (полученный заем) ставка оценивается на основании кредитного рейтинга самой организации и представляет собой ставку, по которой она могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

С учетом краткосрочного характера выданных займов Оценщиком в качестве ставки дисконтирования использован рыночный аналог – средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям с различными сроками погашения<sup>3</sup>:

- срок погашения до 30 дней – 15,81%.

Исходные данные, использованные в расчете справедливой стоимости займов, относятся Уровню 2 иерархии справедливой стоимости (п.5.5 Отчета об оценке).

В качестве даты погашения Оценщиком выбран последний рабочий день года погашения – 30.12.2016 г.

Расчет справедливой стоимости займов в составе финансовых активов Предприятия приведен в таблице. При расчете стоимости Оценщиком выбрана единица учета (п.5.5 Отчета об оценке) – группа основных сумм займов с одинаковым значением процентной ставки в составе финансовых активов.

**Таблица 9. Расчет справедливой стоимости займов в составе финансовых активов**

Предоставленные займы	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Балансовая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Ставка дисконтирования	Фактор дисконтирования периодических платежей (начисленных процентов) – аннуитет	Фактор дисконтирования основной суммы	Стоимость процентных платежей, тыс. руб.	Стоимость основной суммы займа, тыс. руб.	Справедливая стоимость (округленно), тыс. руб.
Краткосрочные займы и приобретенные права юридических лиц (по ставке 10%) – основная сумма	36 314 743,16	36 314,743	15,81%	0,6174	0,9924	187	36 039	<b>36 226</b>
Краткосрочные займы и приобретенные права юридических лиц (по ставке 12%) – основная сумма	2 100 603,00	2 100,603	15,81%	0,6174	0,9924	13	2 085	<b>2 098</b>
<b>ИТОГО:</b>	<b>38 415 346,16</b>	<b>38 415,346</b>	–	–	–	–	–	<b>38 324</b>
Краткосрочные займы и приобретенные права юридических лиц – начисленные проценты	393 914,51	393,915	15,81%	–	0,9924	391	–	<b>391</b>
<b>ИТОГО:</b>	<b>393 914,51</b>	<b>393,915</b>	–	–	–	–	–	<b>391</b>
<b>ВСЕГО:</b>	<b>38 809 260,67</b>	<b>38 809,261</b>	–	–	–	–	–	<b>38 715</b>

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочных займов в составе финансовых активов Предприятия на дату оценки составляет (округленно): 38 715 тыс. руб.

<sup>3</sup> Источник: Банк России, <http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>, Бюллетень банковской статистики №11(282), 2016г., табл.4.3.5, стр.129; данные для субъектов малого и среднего предпринимательства

### **Расчет стоимости денежных средств**

Денежные средства Предприятия на дату оценки (приложение 2 к Отчету об оценке) – 45 812,77 руб. (менее 1% в валюте баланса). Денежные средства являются наиболее ликвидной статьей баланса. Поэтому данная статья корректировке не подвергается и принимается к расчету по балансовой стоимости на последнюю отчетную дату (округленно): 46 тыс. руб.

### **Расчет стоимости прочих оборотных активов**

Прочие оборотные активы Предприятия на дату оценки (приложение 2 к Отчету об оценке) – 1 440,00 руб. (менее 1% в валюте баланса). Вследствие малой удельной доли в активах Предприятия данная статья корректировке не подвергается и принимается к расчету по балансовой стоимости на дату оценки (округленно): 1 тыс. руб.

## **9.2.3. Расчет стоимости обязательств**

### **Расчет стоимости долгосрочных заемных средств**

Данная статья обязательств представлена собственными облигациями Предприятия, которые отражаются в составе финансовых обязательств, в соответствии с МСФО.

Балансовая стоимость данной статьи на конец 3 кв. 2016 г. – 241 735 872,00 руб. (36,6% в валюте баланса).

Данные об облигациях в составе финансовых обязательств Предприятия на дату оценки приведены в таблице.

**Таблица 10. Облигации в составе финансовых активов Предприятия**

Тип ценной бумаги, серия	Эмитент	Регистрационный номер выпуска	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Кол-во облигаций, шт.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Накопленный купонный доход на дату оценки, руб.	ИТОГО на дату оценки, руб.
Облигации документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01	ПАО "Приам"	4-01-73835-Н	1 000	219 680	219 680 000,00	22 055 872,00	<b>241 735 872,00</b>

Согласно [МСФО (IFRS) 13, п.17], при отсутствии доказательств обратного, рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

Основным и активным рынком для оценки справедливой стоимости облигаций в составе финансовых обязательств Предприятия, исходя из анализа проводимых торгов и доступности котировок, является Московская биржа (сайт <http://moex.com/>).

Поскольку доступны рыночные котировки облигаций на дату оценки, справедливая стоимость указанных облигаций рассчитана рыночным подходом к оценке. Рыночные котировки, использованные в расчетах, относятся к Уровню 1 иерархии справедливой стоимости (п.5.5 Отчета об оценке).

Справедливая стоимость корпоративных облигаций определена как сумма их котировки на дату оценки (в процентах от номинала) и накопленного купонного дохода<sup>4</sup>. Результаты расчета приведены в таблице.

**Таблица 11. Расчет справедливой стоимости облигаций в составе финансовых активов**

Тип ценной бумаги	Краткое наименование (Московская биржа)	Кол-во облигаций, шт.	Рыночная котировка 1 облигации на дату оценки, % от номинала	ИТОГО стоимость облигаций на дату оценки, тыс. руб.	Накопленный купонный доход (НКД) по 1 облигации на дату оценки, руб.	ИТОГО НКД, тыс. руб.	ИТОГО справедливая стоимость облигаций на дату оценки, тыс. руб.
Корпоративные облигации	Приам 01	219 680	98,50%	<b>216 385</b>	103,85	<b>22 813,768</b>	<b>239 199</b>

<sup>4</sup> Источник: бюллетень Московской биржи на дату оценки (<http://moex.com/ru/marketdata/bulletins/#/date=2016-07-01>)

Таким образом, справедливая стоимость собственных облигаций Предприятия в составе долгосрочных обязательств Предприятия на дату оценки составляет (округленно): 239 199 тыс. руб.

#### **Расчет стоимости кредиторской задолженности**

По данным Заказчика оценки кредиторская задолженность Предприятия на дату оценки (приложение 2 к Отчету об оценке) составляет 2 145 231,94 руб. (0,3% в валюте баланса), является текущей, с небольшими сроками погашения.

Данная статья корректировке не подвергается, принимается к расчету на дату оценки по балансовой стоимости и составляет (округленно): 2 145 тыс. руб.

#### **9.2.4. Расчет чистых активов (собственного капитала) и справедливой стоимости объекта оценки**

На дату оценки при расчете чистых активов (капитала) Предприятия отражены следующие виды активов и обязательств, оцениваемые по справедливой стоимости.

**Таблица 12. Справедливая стоимость активов и обязательств Предприятия на дату оценки**

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная балансовая стоимость, тыс. руб.	Наблюдаемые рыночные котировки (Исходные данные – Уровень 1), тыс. руб.	Расчетные данные на основе наблюдаемых рыночных исходных данных (Исходные данные – Уровень 2), тыс. руб.	Расчетные данные на основе ненаблюдаемых исходных данных (Исходные данные – Уровень 3), тыс. руб.	ИТОГО стоимость на дату оценки, тыс. руб.
	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
<b>АКТИВЫ</b>						
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
Финансовые активы – долевые инструменты	619 434	619 434	–	–	619 434	<b>619 434</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
Финансовые активы:						
- краткосрочная дебиторская задолженность	810	718	–	718	–	718
- облигации	1 421	1 513	1 840	–	–	1 840
- предоставленные займы	38 809	38 809	–	38 715	–	38 715
Денежные средства и их эквиваленты	46	46	–	46	–	46
Прочие оборотные активы	1	1	–	1	–	1
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Финансовые обязательства (облигации)	241 736	241 736	239 199	–	–	239 199
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Кредиторская задолженность	2 145	2 145	–	2 145	–	2 145

Итоговый расчет стоимости активов и обязательств Предприятия приведен в таблице.

**Таблица 13. Скорректированные активы и обязательства Предприятия на дату оценки**

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная балансовая стоимость, тыс. руб.	ИТОГО стоимость на дату оценки, тыс. руб.
	дата оценки	дата оценки	дата оценки
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Финансовые активы – долевые инструменты	619 434	619 434	619 434
<b>ИТОГО</b>	<b>619 434</b>	<b>619 434</b>	<b>619 434</b>
<b>ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Финансовые активы:			
- краткосрочная дебиторская задолженность	810	718	718
- облигации	1 421	1 513	1 840
- предоставленные займы	38 809	38 809	38 715
Денежные средства и их эквиваленты	46	46	46
Прочие оборотные активы	1	1	1
<b>ИТОГО</b>	<b>41 087</b>	<b>41 087</b>	<b>41 320</b>
<b>ВСЕГО</b>	<b>660 521</b>	<b>660 521</b>	<b>660 754</b>



Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная балансовая стоимость, тыс. руб.	ИТОГО стоимость на дату оценки, тыс. руб.
	дата оценки	дата оценки	дата оценки
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Финансовые обязательства (облигации)	241 736	241 736	239 199
<b>ИТОГО</b>	<b>241 736</b>	<b>241 736</b>	<b>239 199</b>
<b>КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Кредиторская задолженность	2 145	2 145	2 145
<b>ИТОГО</b>	<b>2 145</b>	<b>2 145</b>	<b>2 145</b>
<b>ВСЕГО</b>	<b>243 881</b>	<b>243 881</b>	<b>241 344</b>

Расчет чистых активов (собственного капитала) Предприятия приведен в таблице далее. Справедливая стоимость объекта оценки определена методом чистых активов затратного подхода как пропорциональная доля в составе чистых активов Предприятия.

**Таблица 14. Расчет справедливой стоимости одной акции Предприятия методом чистых активов на контрольном и ликвидном уровне**

Показатели	Ед. изм.	Значение
Справедливая стоимость активов Предприятия	тыс. руб.	660 754
Справедливая стоимость обязательств Предприятия	тыс. руб.	241 344
<b>Справедливая стоимость собственного капитала (100% пакета акций) Предприятия</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>419 410</b>
Общее количество акций Предприятия	шт.	335 300 000
<b>Справедливая стоимость одной акции</b>	<b>руб.</b>	<b>1,25</b>

**Справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции Публичного акционерного общества "Приам" (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н) в составе пакета акций от 75% до 100%, на контрольном и ликвидном уровне, по состоянию на 12 декабря 2016 года составляет (округленно): 1,25 рублей (Один рубль двадцать пять копеек).**

Исходя из того, что оценивается одна акция в составе контрольного пакета акций Предприятия – от 75% до 100% – скидка на неконтрольный характер пакета акций не вносилась. Скидка на недостаточную ликвидность оцениваемых акций также не вносилась.

Расчет итогового значения справедливой стоимости объекта оценки приведен в таблице.

**Таблица 15. Расчет справедливой стоимости объекта оценки**

Показатель	Ед. изм.	Значение
<b>Справедливая стоимость одной обыкновенной именной акции оцениваемого Предприятия</b>	<b>руб.</b>	<b>1,25</b>
Скидка на неконтрольный характер оцениваемого пакета акций	%	–
Скидка на недостаточную ликвидность	%	–
<b>Итоговое значение справедливой стоимости одной обыкновенной именной акции Предприятия (округленно)</b>	<b>руб.</b>	<b>1,25</b>

**Справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции Публичного акционерного общества "Приам" (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н) в составе пакета акций от 75% до 100% по состоянию на 12 декабря 2016 года составляет (округленно): 1,25 рублей (Один рубль двадцать пять копеек).**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: 1 (одна) обыкновенная именная акция Публичного акционерного общества "Приам" в составе пакета акций от 75% до 100%. Государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения во внутреннем учете Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций "Возрождение Абхазии".

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки в настоящем Отчете применен затратный подход к оценке. Доходный и сравнительный подходы к оценке справедливой стоимости не применялись в связи с обстоятельствами, изложенными в п.5.6.5 Отчета об оценке. В рамках затратного подхода использован метод чистых активов.

К значению справедливой стоимости 1 (одной) обыкновенной именной акции Предприятия скидка на неконтрольный характер пакета акций и скидка на недостаточную ликвидность не вносились.

Результаты расчета справедливой стоимости 1 (одной) обыкновенной именной акции Предприятия в составе пакета акций от 75% до 100% приведены в таблице.

**Таблица 16. Расчет справедливой стоимости 1 (одной) обыкновенной именной акции Предприятия**

Подход к оценке	Значение справедливой стоимости, руб.	Присвоенный вес
<b>Затратный подход</b>	1,25	1,0
Доходный подход	обоснованный отказ от использования	–
Сравнительный подход	обоснованный отказ от использования	–
<b>Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)</b>	<b>1,25</b>	

**Справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции Публичного акционерного общества "Приам" (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-73835-Н) в составе пакета акций от 75% до 100% по состоянию на 12 декабря 2016 года составляет (округленно): 1,25 рублей (Один рубль двадцать пять копеек).**

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, участвующий в подготовке настоящего Отчета (далее – Отчет об оценке), настоящим заявлением удостоверяет нижеследующее:

- все данные, представленные в Отчете об оценке, изложены верно и основаны на знаниях Оценщика;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением Оценщика;
- выводы и расчеты, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на фактах и документах, собранных Оценщиком с наибольшей степенью использования их профессиональных знаний, опыта, умения. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке;
- проведенная Оценщиком оценка стоимости объекта оценки основывалась на информации предоставленной Заказчиком оценки, внешних и внутренних данных, наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных. Оценщик не проверял информацию, предоставленную Заказчиком оценки, и, соответственно, не выражает какого-либо мнения и не делает никаких заключений относительно ее точности и полноты;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, стоимость которого определяется в Отчете об оценке. Также у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору в рамках настоящей оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- величина вознаграждения Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, а также с другими аспектами Отчета об оценке;
- Отчет об оценке подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №8, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297-299 и от 01 июня 2015 года №326, Сводом стандартов и правил Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (СООРОО 2015); международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", другими международными стандартами финансовой отчетности (МСФО); международными стандартами оценки (IVS) 2011
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.

28 декабря 2016 года

Ведущий оценщик  Лебедев В.Н.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

---

1. Федеральный Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326
6. Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ССО РОО 2015)
7. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
8. Международные стандарты оценки (IVS) 2011
9. Концептуальные основы финансовой отчетности. IFRS Foundation
10. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты"
11. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность"
12. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 32 "Финансовые инструменты: представление"
13. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 27 "Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия"
14. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности"
15. Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 2 "Запасы"
16. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Альпина Бизнес Букс М. 2007г.
17. Джеймс Р.Хитчнер. Премии и скидки при оценке бизнеса. Издательство Маросейка. М. 2008 г.
18. С.В. Валдайцев Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов.-М. ЮНИТИ-ДАНА, 2001
19. Глен М. Десмонд, Ричард Э. Келли Руководство по оценке бизнеса РОО М. 1996г.
20. Дж. Фридман, Н. Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва, Дело, 1997г.
21. Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса.- СПб: Питер, 2006
22. Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. - М.: Финансы и статистика,1997
23. Оценка бизнеса: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. -М.: Финансы и статистика,1999
24. Оценка объектов недвижимости Теоретические и практические аспекты, учебное пособие, Москва, ИНФРА-М, 1997г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

---

## **Приложение 1. Копии документов Оценщиков**

---



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лебедев Виктор Нестерович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4699 № 364961, выдан 03.05.2000г.

3 ОВД г. Мытищи Московской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 21 » декабря 2007г., регистрационный № 002107

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 05 » декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022561 \*



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002107 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002107 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>1.1. Лебедев Виктор Нестерович</b> Паспортные данные: Сер. 4699 №364961 выдан 3 ОВД г. Мытищи Московской области (код подразделения - 503-052) 03.05.2000
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	<b>2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 <b>2.2. ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>3.1.</b> Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. <b>3.2.</b> Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>4.1.</b> По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. <b>4.2.</b> Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>5.1.</b> С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. <b>5.2.</b> Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	<b>6.1.</b> Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	<b>7.1.</b> В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	<b>8.1.</b> Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей.</b> <b>8.2.</b> Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	<b>9.1.</b> По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>10.1.</b> Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708032445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. <b>10.2.</b> При неуплате страховой премии настоящим Договором считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для Состраховщиков.
<b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»</b>	От Состраховщика 1: _____ <i>(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 4 июля 2015 г. и №433/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)</i>

**СЕРТИФИКАТ**  
**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**№ 433-046418/16 ОТ 20 ИЮЛЯ 2016**

«20» июля 2016г.

г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-046418/16 от 20 июля 2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью "КОРРАС Консалтинг"  
ИНН 7708713629  
107045, г. Москва, пер.Луков, д.4, оф.8  
Телефон: 8(495) 210-2455

**СТРАХОВЩИК:** Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «04» августа 2016 года по «03» августа 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.**

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-046418/16 от 20 июля 2016

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

*(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором обслуживания клиентов Пролорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-А 3/15 от 11.11.2015 г.)*





## **Приложение 2. Документы, представленные Заказчиком оценки**

---



Форма №

Р 5 0 0 0 3

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о стоимости чистых активов акционерного общества

Закрытое акционерное общество "Приам"

(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Приам"

(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Закрытое акционерное общество "Приам"

(фирменное наименование юридического лица)

Основной государственный регистрационный номер 

1	1	0	7	7	4	6	4	9	4	6	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

06                      апреля                      2011                      за государственным регистрационным номером  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

7	1	1	7	7	4	6	3	0	5	9	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Батонова Е. А.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013421603



Форма № 1-1-Учет

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Закрытое акционерное общество "Приам"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 

1	1	0	7	7	4	6	4	9	4	6	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации

**18 июня 2010**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №4 по г.Москве

7	7	0	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП

7	7	0	4	7	5	7	4	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	0	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве

Завьялова С. Н.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013597990

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

Организация <u>ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРИАМ"</u>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКПО	31	12	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	ИНН	66873600		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД	7704757470		
Местонахождение (адрес)	по ОКФС / ОКФС	65.23.1		
<u>119034, Москва г, Левшинский М. пер, дом № 10, строение IV, оф. 2</u>	по ОКЕИ	12247	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	(4)	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	(4)	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	211 299	176 703	122 059
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	523 859	553 913	595 065
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	381	173	77
	Прочие оборотные активы	1260	9	5	6
	Итого по разделу II	1200	735 547	730 793	717 207
	<b>БАЛАНС</b>	1600	735 547	730 789	717 207



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	335 300	335 300	335 300
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	2 825	2 527	2 229
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	71 808	59 754	54 095
	Итого по разделу III	1300	409 933	397 581	391 624
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	291 169	292 335	291 001
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	291 169	292 335	291 001
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	34 171	40 866	34 581
	Кредиторская задолженность	1520	275	7	1
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	34 446	40 874	34 582
	<b>БАЛАНС</b>	1700	735 547	730 789	717 207



Руководитель

**Власов Алексей Алексеевич**  
(расшифровка подписи)


31 марта 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2015 г.

		<b>Коды</b>		
	Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
	Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2015</b>
Организация <u>ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРИАМ"</u>	по ОКПО	<b>66873600</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>7704757470</b>		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	<b>65.23.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12247</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	34 645	5 932
	Себестоимость продаж	2120	(31 202)	(5 700)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 443	232
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 218)	(1 913)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 225	(1 681)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	40 459	-
	Проценты к уплате	2330	(33 531)	(33 997)
	Прочие доходы	2340	6 750	43 140
	Прочие расходы	2350	(94)	(16)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 809	7 446
	Текущий налог на прибыль	2410	(3 162)	(1 489)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(8)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	12 639	5 957

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	12 639	5 957
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

**Власов Алексей  
Алексеевич**  
 \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

31 марта 2016 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2016 г.

Организация	<b>ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРИАМ"</b>	по ОКПО	<b>66873600</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7704757470</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Капиталовложения в ценные бумаги</b>	по ОКВЭД	<b>65.23.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Публичные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12247</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>125009, Москва г, Страстной б-р, дом № 2</b>				

Коды		
0710001		
30	09	2016

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	619 434	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	619 434	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	29 578	211 299	176 698
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	40 231	523 859	553 913
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	147	381	173
	Прочие оборотные активы	1260	-	9	5
	Итого по разделу II	1200	69 956	735 547	730 789
	<b>БАЛАНС</b>	1600	689 390	735 547	730 789



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	335 300	335 300	335 300
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	3 457	2 825	2 527
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	81 038	71 808	59 754
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>419 794</b>	<b>409 933</b>	<b>397 581</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	237 880	291 169	292 335
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>237 880</b>	<b>291 169</b>	<b>292 335</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	34 171	40 866
	Кредиторская задолженность	1520	31 715	275	7
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>31 715</b>	<b>34 446</b>	<b>40 874</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>689 390</b>	<b>735 547</b>	<b>730 789</b>



Руководитель

(подпись)

Власов Алексей

Алексеевич

(расшифровка подписи)

31 октября 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2016 г.

Организация	<b>ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРИАМ"</b>	по ОКПО	<b>66873600</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7704757470</b>
Вид экономической деятельности	<b>Капиталовложения в ценные бумаги</b>	по ОКВЭД	<b>65.23.1</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Публичные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	<b>12247 / 16</b>
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2016 г.	За Январь - Сентябрь 2015 г.
	Выручка	2110	130 331	2 137
	Себестоимость продаж	2120	(119 656)	(1 916)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 675	221
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(824)	(936)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 851	(715)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	16 921	30 261
	Проценты к уплате	2330	(22 909)	(3 408)
	Прочие доходы	2340	7 393	3 059
	Прочие расходы	2350	(68)	(21 584)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 188	7 613
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 984)	(1 523)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 204	6 090

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2016 г.	За Январь - Сентябрь 2015 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	9 204	6 090
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Власов Алексей  
Алексеевич**

(расшифровка подписи)

31 октября 2016 г.

Настоящим сообщаю данные о составе акционеров ПАО "Приам" по состоянию на 12.12.2016 г.

Акционер	Количество акций, шт.	% от уставного капитала	Номинальная стоимость, рублей
Акционерное общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (номинальный держатель)	315 182 000	94,00%	315 182 000
Компания Хотфикс Трейдинг Лимитед	15 088 500	4,50%	15 088 500
ООО "Стратегия и лидерство"	5 012 735	1,495%	5 012 735
физическое лицо	16 765	0,005%	16 765
<b>ИТОГО:</b>	<b>335 300 000</b>	<b>100%</b>	<b>335 300 000</b>

Генеральный директор ПАО "Приам"

А.А.Власов



Настоящим сообщаю данные для проведения оценки ПАО "Приам".

1. Дебиторская задолженность на 01.12.2016 г. (810 228,12 руб.) является текущей, с небольшими сроками погашения.

2. В составе финансовых вложений на 01.12.2016 г. (659 664 230,67 руб.) отражены:

- вклады в уставные капиталы других юридических лиц – 619 433 720,00 руб.
- облигации других эмитентов – 1 421 250,00 руб.
- займы и приобретенные права юридических лиц – 38 415 346,16 руб.
- начисленные проценты по приобретенным правам – 393 914,51 руб.

3. Вклады в уставные капиталы других юридических лиц:

- 87% долей уставного капитала ООО "Адара" – 197 749 260,00 руб.
- 99,99978% долей уставного капитала ООО "Сымра" – 110 000 000,00 руб.
- 77% долей уставного капитала ООО "Эверест-2000" – 311 684 460,00 руб.

4. Облигации, отраженные в составе финансовых вложений на 01.12.2016 г. (накопленный купонный доход отражается в составе дебиторской задолженности):

Тип ценной бумаги, серия	Эмитент	Регистрационный номер выпуска	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Кол-во облигаций, шт.	Балансовая стоимость на 01.12.2016 г., руб.	Накопленный купонный доход на 01.12.2016 г., руб.
Облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 02	Публичное акционерное общество "Инвестиционно-финансовая корпорация "СОЮЗ"	4-02-80088-N	1,000	1750	1 421 250,00	,92 050,00

5. Займы и приобретенные права юридических лиц на 01.12.2016 г. (основная сумма долга, без начисленных процентов) – 38 415 346,16 руб. со сроком погашения в 2016 г. (порядок начисления процентов – ежемесячно, погашение основной суммы и процентов – в конце срока), в том числе:

- займы и приобретенные права юр. лиц по ставке 10% – 36 314 743,16 руб.
- займы и приобретенные права юр. лиц по ставке 12% – 2 100 603,00 руб.

6. Денежные средства на 01.12.2016 г. – 45 812,77 руб.

7. Прочие оборотные активы на 01.12.2016 г. – 1 440,00 руб.

8. Резервный капитал на 01.12.2016 г. – 3 456 685,61 руб.

9. Нераспределенная прибыль на 01.12.2016 г. – 77 883 922,01 руб., в том числе:

- нераспределенная прибыль прошлых лет – 70 888 430,96 руб.
- нераспределенная прибыль за 11 мес. 2016 г. – 6 995 491,05 руб.

10. Долгосрочные обязательства ПАО "Приам" на 01.12.2016 г. – собственные облигации:

Тип ценной бумаги, серия	Эмитент	Регистрационный номер выпуска	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Кол-во облигаций, шт.	Балансовая стоимость на 01.12.2016 г., руб.	Купонный доход на 01.12.2016 г., руб.	ИТОГО на 01.12.2016 г., руб.
Облигации документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01	ПАО "Приам"	4-01-73835-N	1 000,00	219 680	219 680 000,00	22 055 872,00	241 735 872,00

11. Краткосрочные заемные средства на 01.12.2016 г. отсутствуют.

12. Кредиторская задолженность на 01.12.2016 г. (2 145 231,94 руб.) является текущей, с небольшими сроками погашения.



Генеральный директор ПАО "Приам"

М.П.

А.А.Власов

## Приложение 3. Описание долгосрочных финансовых вложений ПАО "Приам"

### П3.1. Общество с ограниченной ответственностью "Эверест-2000"

Общество с ограниченной ответственностью "Эверест-2000" зарегистрировано 29.06.2005г. Основной государственный регистрационный номер: 106РА000336. Наименование регистрирующего органа: Министерство юстиции Республики Абхазия. ИНН 1070272.

Местонахождение Общества: Республика Абхазия, г.Сухум, ул.Ак.Марра,26.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Эверест-2000".  
Сокращенное наименование: ООО "Эверест-2000".

Уставный капитал ООО "Эверест-2000" на дату оценки составляет 50 228 000 (Пятьдесят миллионов двести двадцать восемь тысяч) рублей. Уставный капитал состоит из номинальной стоимости долей Участников Общества.

ПАО "Приам" на дату оценки владеет 77% долей уставного капитала ООО "Эверест-2000" – 38 675 560,00 (Тридцать восемь миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей.

Основной вид деятельности – содержание и эксплуатация бизнес-центра, расположенного по адресу: Республика Абхазия, г.Сухум, пр.Леона, 9.

Деловой центр "Эверест-2000" расположен в столице Республики Абхазия – г.Сухум, по адресу: проспект Леона, 9.

Деловой центр находится в самом центре столицы и соседствует с такими значимыми объектами, как городская администрация, Национальный банк и другими.

Год постройки здания – 1904 г. В 2006 г. проведена капитальная реконструкция – восстановление здания под бизнес-центр с учетом сохранения основных конструктивных элементов – фундамента, фасада и внешнего исторического облика здания.



Деловой центр представляет собой современное трехэтажное комфортабельное здание, предназначенное для сдачи в аренду нежилых помещений под офисы.

Бизнес-центр "Эверест" отвечает всем современным стандартам бизнес-центров класса А. Офисы оснащены выходом в Интернет, телефонной связью, системой кондиционирования. Бизнес-центр оборудован видеонаблюдением и сигнализацией, находится под круглосуточной охраной, проход в здание осуществляется через контрольно-пропускную систему.

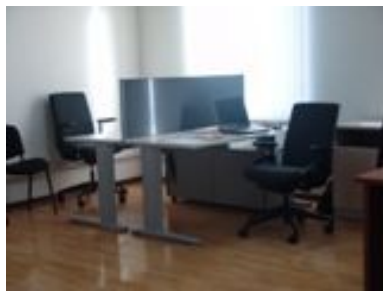
Арендаторами площадей в бизнес-центре являются преуспевающие компании.

В здании бизнес-центра расположен коммерческий банк "КИБИТ-БАНК", предоставляющий весь спектр современных банковских услуг, магазин "Канцелярский мир", предлагающий широкий ассортимент канцелярских товаров и бизнес-аксессуаров.



На первом этаже делового центра находится кафе "Ривьера" на 60 посадочных мест, где посетители и сотрудники офисов могут насладиться изысканной кухней и приятно отдохнуть.





Кроме того, в здании делового центра оборудован современный конференц-зал на 100 посадочных мест с выходом на просторную мансарду, откуда открывается великолепная панорама на город и море.

На сегодняшний день бизнес-центр "Эверест-2000" является основным местом проведения официальных деловых мероприятий предпринимателей, инвесторов, общественности.



### **П3.2. Общество с ограниченной ответственностью "Сымра"**

Общество с ограниченной ответственностью "Сымра" зарегистрировано 14.06.2006 г. Основной государственный регистрационный номер: 106РА000187. Наименование регистрирующего органа: Министерство юстиции Республики Абхазия. ИНН 10702802.

Местонахождение Общества: Республика Абхазия, г.Сухум, ул.Ак.Марра,26.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Сымра". Сокращенное наименование: ООО "Сымра".

Уставный капитал ООО "Сымра" на дату оценки составляет 4 555 325 (Четыре миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч триста двадцать пять) рублей. Уставный капитал состоит из номинальной стоимости долей Участников Общества.

ПАО "Приам" на дату оценки владеет 99,99978% долей уставного капитала ООО "Сымра" – 4 555 315,00 (Четыре миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч триста пятнадцать) рублей.

### **П3.3. Общество с ограниченной ответственностью "Адара"**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Адара". Сокращенное наименование: ООО "Адара".

Уставный капитал ООО "Адара" на дату оценки составляет 18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей.

ПАО "Приам" на дату оценки владеет 87% долей уставного капитала ООО "Адара" – 15 660 (Пятнадцать тысяч шестьсот шестьдесят) рублей.

На балансе ООО "Адара" находится здание бывшего лечебно-диагностического (медицинского) центра "Савитар", расположенного в г.Сухум.

Здание расположено в рекреационной прибрежной части столицы Абхазии г. Сухум. Ввод здания в эксплуатацию – в 2013 г.

Трехэтажное здание общей площадью 1 775,3 кв.м.

Фундамент – ленточный, железобетонный. Полы – кафель, линолеум на железобетонном основании. Перекрытия – железобетонные. Потолки – подвесные из ГКЛ-листов.

Отделка фасада – декоративная лепка, декоративная штукатурка, покраска тонированной краской, деревянный карниз, витрины.



Земельный участок, на котором расположено здание имеет прямоугольную форму, находится в рекреационной зоне в г. Сухум, Абхазия на первой линии домов (по отношению к Черному морю), расстояние до моря порядка 30-40 метров, участок вытянут вдоль берега.







Пропито, прокумеровано  
и одобрено печатљиво 13.09.  
Свијетла Трн Милени

