

ОТЧЕТ

об определении стоимости объекта оценки

Объект оценки: 1 (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номер государственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015

Вид стоимости: Рыночная стоимость

Заказчик оценки: АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»

Оценщик: Хасанов Ильнар Илгизарович

Юридическое лицо, с которым оценщик
заключил трудовой договор: ООО «АК ВОСТОК»

Дата определения стоимости: 27.10.2018г.

Дата проведения оценки: 11.10.2018г.-28.10.2018г.

Дата составления отчета: 28.10.2018г.

Порядковый № отчета 388

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	32
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	58
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	61
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	62
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	63
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	70
18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	73

Генеральному директору
АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ
рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Глазунову Н.В.

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора №62-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №62-О/10-18 от «12» октября 2018г., заключенных между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости 1 (Одной) процентной документарной облигации на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номер государственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015, по состоянию на дату оценки 27.10.2018г.

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передачи в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7, 8, 10 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611, №326 от 01.06.2015г., № 328 от 01.06.2015г. соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет (с учетом округления):

30 (Тридцать) рублей 29 копеек

НДС не облагается в соотв. со ст. 149 п.2 НК РФ.

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»

Мухаметзянова Г.Р.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Идентификация объекта оценки

Таблица 1.1.1

Идентификация объекта оценки

Объект оценки	1 (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номергосударственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015
Данные госрегистрации:	№4-01-36464-R от 26.02.2015
ISIN код:	RU000A0JVC42
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	3 000 000
Объем эмиссии:	3 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	3 000 000
Объем в обращении:	3 000 000 000 RUB
Период обращения, дней:	3640
Дата начала размещения:	13.04.2015
Дата окончания размещения:	15.04.2015
Дата рег. отчета об итогах:	20.04.2015
Дата погашения:	31.03.2025

Источник: данные предоставленные заказчиком.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Стоимость по данным затратного подхода (ЗП), руб.	Стоимость по данным доходного подхода (ДП), руб.	Стоимость по данным сравнительного подхода (СП), руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1 (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номергосударственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015	Не применялся	Не применялся	30,29	30,29

НДС не облагается в соотв. со ст. 149 п.2 НК РФ.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

30 (Тридцать) рублей 29 копеек

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	1 (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номергосударственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015	30,29

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

1.5. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №62-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №62-О/10-18 от «12» октября 2018г., заключенные между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	1 (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номер государственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015
Данные госрегистрации:	№4-01-36464-R от 26.02.2015
ISIN код:	RU000A0JVC42
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	3 000 000
Объем эмиссии:	3 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт:	3 000 000
Объем в обращении:	3 000 000 000 RUB
Период обращения, дней:	3640
Дата начала размещения:	13.04.2015
Дата окончания размещения:	15.04.2015
Дата рег. отчета об итогах:	20.04.2015
Дата погашения:	31.03.2025
Полное фирменное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Трансфинанс»
Сокращенное фирменное наименование организации	ООО «Трансфинанс»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес	РТ, г.Казань, ул.Калинина, д.69, кв.16
Фактический адрес	РТ, г.Казань, ул.Калинина, д.69, кв.16
ОГРН	1141690060335
ИНН	1655299672
КПП	165501001
Решение о ликвидации	18.07.2018
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Проспект эмиссии ЦБ "Трансфинанс" ООО; 2. Выписки со счетов ДЕПО; 3. Отчеты брокера; 4. Справка о балансовой стоимости ЦБ, НКД на 28.09.2018г; 5. Выписка из ЕГРЮЛ; 6. Письмо содержащую информацию об облигациях. 7. Скриншоты с сайтов- Интерфакс, Руссбондс.
Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности Ограничения отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передачи в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	27.10.2018г.
Срок проведения оценки	11.10.2018г.-28.10.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. 3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

	4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 7. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов. 8. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. 9. В случае, когда дата осмотра объектов имущества более поздняя, чем дата определения стоимости, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости до даты осмотра качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло. 10. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях. 11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 13. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как, и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. 14. Оценщиком был проведен персональный осмотр зданий, сооружений и земельных участков предприятия. 15. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. 16. На основании информации, предоставленной заказчиком, расшифровка строки баланса 1210 «Запасы» не может быть подробно раскрыта в связи с коммерческой тайной, вследствие чего в расчетах было сделано допущение, что все запасы, стоящие на балансе на дату оценки ликвидны.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6. Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;

- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №8, ФСО №10) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611, от 01.06.2015 г. №326, № 328 от 01.06.2015г.), «Сводом стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г. и МСО 2011 (IVS 2011) в редакции Российского перевода МСО 2011, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 27.10.2018г.

Оценщик



Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.
Место нахождения	125047, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ОРУЖЕЙНЫЙ, ДОМ 15А, ЭТ 5 ПОМ 20 КОМ 1

Таблица 5.2

Сведения об оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44,
Местонахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Диплом ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №18490В4000077 выдан 07.10.2018г. срок действия с 07.10.18г. по 06.10.19 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Семь лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества» №003015-2 от 07.02.2018 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №003014-2 от 07.02.2018 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка бизнеса» №012821-3 04.06.2018г.

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00335/8 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2018г.-27.02.2019г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

	• оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; • оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; • вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует; • размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; • юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	---

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

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

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или

его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

8. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

9. В случае, когда дата осмотра объектов имущества более поздняя, чем дата определения стоимости, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости до даты осмотра качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

10. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

13. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как, и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

14. Оценщиком был проведен персональный осмотр зданий, сооружений и земельных участков предприятия.

15. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

16. На основании информации, предоставленной заказчиком, расшифровка строки баланса 1210 «Запасы» не может быть подробно раскрыта в связи с коммерческой тайной, вследствие чего в расчетах было сделано допущение, что все запасы, стоящие на балансе на дату оценки ликвидны.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Приказ Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов".
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
5. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312).
6. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 с изменениями №№ 1, 2, 3, 4.
7. Методическое руководство для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Москва 2007г.
8. Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитета ТПП РФ по оценочной деятельности.
9. Учебное пособие «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» Под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
10. Найденов Л.И., Тимирязова А.В. «Оценка единого объекта недвижимости: учебное пособие по оценке земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости. – 2-е изд., испр. и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004.
11. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости» – Казань: Издательство «Познание» Института экономики, управления и права. 2009.
12. С.П. Коростелев. Основы теории и практики. «Оценки недвижимости». Москва. РДЛ.1998.
13. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса, Учебное пособие, Финансовая академия при правительстве РФ, Москва, 2007 год.
14. Рожнов К.В. Вариант расчета ставки дисконтирования в оценке бизнеса на основе метода кумулятивного построения // Вопросы оценки. – 2000. - №4. – с.15-19.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А, Оценка бизнеса Учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е издание, переработанное и доп. М. 2008 г. 736 с.

16. Джеймс Р. Хитчнер. Три подхода к оценке стоимости бизнеса. - Издательство: Маросейка, 2008 г. 304 стр.
17. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К. Оценка бизнеса. Полное практическое руководство. Серия: Профессиональное издание для бизнеса, Издательство: Эксмо, 2008 г. 352 стр.
18. Шпилевская Е.В., Медведева О.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Издательство «Феникс», 2010. – 352 с.
19. Анализ финансовой отчетности: учебное пособие по ред. О.В. Ефимовой, М.В. Мельник – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Изд-во ОМЕГА-Л, 2006. – 408 с.: табл. – (Высшее финансовое образование / Финансовая акад. при Правительстве РФ).
20. Ронова Г.Н., Королев П.Ю., Осоргин А.Н., Хаджиев М.Р., Тишин Д.И. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ: Учеб-но-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. – 157 с.
21. Учебное пособие. Экономика недвижимости. Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
22. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
23. Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости: Издательство: Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
24. И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АKADEMA, Москва, 2004.
25. Учебно-практическое пособие "Оценка рыночной стоимости машин и оборудования" II издание под редакцией О.С.Назарова, Москва, МАОК, 2002г.
26. Сборник «Mergerstat Review», 2006г.
27. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1, 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
28. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
29. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
30. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16, 2015 г. под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича.

31. Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
32. Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
33. Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
34. Интернет-сайт Федеральной налоговой службы: <https://egrul.nalog.ru/>
35. Интернет-сайт Официальный Татарстан: <http://tatarstan.ru/>
36. Интернет-сайт <http://pkk5.rosreestr.ru/>
37. Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>
38. Интернет-сайт: <http://bkk.ru/>
39. Интернет-сайт: <http://www.audit-it.ru>
40. Интернет-сайт: <https://2gis.ru/>
41. Интернет-сайт: <https://www.google.ru/maps>
42. Интернет-сайт: <https://yandex.ru/maps/>
43. Правовая база «Консультант».
44. При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.rn-kazan.ru, www.avito.ru, www.domofond.ru, www.reportal.ru, <http://www.beboss.ru>, <http://www.tatre.ru/>, <http://www.lighteconomic.ru/>, <http://arendator.ru>, <https://www.business-gazeta.ru/>, <http://foodtechnologist.ru/>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Для удобства чтения ссылки на эти и другие источники информации, используемые в отчете, приведены по тексту отчета.

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

1. Проспект эмиссии ЦБ "Трансфинанс" ООО;
2. Выписки со счетов ДЕПО;
3. Отчеты брокера;
4. Справка о балансовой стоимости ЦБ, НКД на 28.09.2018г;
5. Выписка из ЕГРЮЛ;
6. Письмо содержащую информацию об облигациях.
7. Скриншоты с сайтов- Интерфакс, Руссбондс.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в

соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату составления отчета):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.
5. Федеральный стандарт оценки №8, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №8, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326.
6. Федеральный стандарт оценки №10, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России 01.06.2015г. № 328.
7. МСО 2011 (IVS 2011) в редакции Российского перевода МСО 2011, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013.
8. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS). 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
9. «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г.

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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 - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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)».

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.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 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.

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.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения

экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС – износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого

превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

- используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;
- предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК

НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номер государственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015.

Объект оценки: Ценные бумаги в количестве 170 300 штук в составе неконвертируемых процентных документарных облигаций на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением, код ценной бумаги RU000A0JVC42, номер государственной регистрации 4-01-36464-R, эмитент ценных бумаг: ООО "ТрансФинанс".

Согласно ст. 5 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 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.

Согласно ст. 128 Гражданского Кодекса Российской Федерации (ГК РФ) к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Согласно ФЗ № 39 «О рынке ценных бумаг» от 22 апреля 1996 г., облигация - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/или дисконт.

В соответствии с Федеральным законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08 февраля 1998 г. (в действующей редакции), общество вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги в порядке, установленном законодательством о ценных бумагах. Выпуск облигаций обществом допускается после полной оплаты его уставного

капитала. Таким образом, облигации могут быть объектом оценки, поскольку являются имуществом, имеющим обращение в гражданском обороте.

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» (см. Раздел 1.10). Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

11.1. Точное описание объекта оценки с применением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование:	"Трансфинанс" ООО, облигации процентные документарные на предъявителя, выпуск серии 01
Данные госрегистрации:	№4-01-36464-R от 26.02.2015
ISIN код:	RU000A0JVC42
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	3 000 000
Объем эмиссии:	3 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	3 000 000
Объем в обращении:	3 000 000 000 RUB
Период обращения, дней:	3640
РАЗМЕЩЕНИЕ	
Дата начала размещения:	13.04.2015
Дата окончания размещения:	15.04.2015
Дата рег. отчета об итогах:	20.04.2015
ПОГАШЕНИЕ	
Дата погашения:	31.03.2025
Дней до погашения:	2529

Вид, категория (тип) и форма размещаемых ценных бумаг

Вид размещаемых ценных бумаг (акции, облигации, опционы эмитента, российские депозитарные расписки): *облигации на предъявителя*

Серия и/или иные идентификационные признаки (процентные, дисконтные, конвертируемые, неконвертируемые, с ипотечным покрытием, биржевые, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев, с возможностью досрочного погашения по усмотрению эмитента, без возможности досрочного погашения, срок погашения, дополнительная идентификация выпуска (серии) облигаций (цифровая, буквенная и т.п.), установленная по усмотрению эмитента): *Облигации документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01 процентные неконвертируемые в количестве 3 000 000 (Три миллиона) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения облигаций*

выпуска, размещаемые по открытой подписке (далее по тексту именуются совокупно

«Облигации» или «Облигации выпуска», и по отдельности - «Облигация» или «Облигация выпуска»).

Форма размещаемых ценных бумаг (именные бездокументарные, документарные на предъявителя без обязательного централизованного хранения, документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением): документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением

Срок (дата) погашения облигаций или порядок его определения:

3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Облигаций выпуска (далее – Дата погашения).

Даты начала и окончания погашения Облигаций выпуска совпадают.

Если дата погашения Облигаций приходится на нерабочий праздничный или выходной день - независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, - то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. В этом случае владелец Облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Составление списка владельцев Облигаций для исполнения Эмитентом обязательств по погашаемым Облигациям не предусмотрено.

Номинальная стоимость каждого вида, категории (типа), серии размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 1 000 (Одна тысяча) рублей.

Предполагаемый объем выпуска в денежном выражении и количество эмиссионных ценных бумаг, которые предполагается разместить

Количество размещаемых ценных бумаг: 3 000 000 (Три миллиона) штук

Объем ценных бумаг по номинальной стоимости: 3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей.

Цена (порядок определения цены) размещения эмиссионных ценных бумаг

Цена размещения Облигаций устанавливается равной 1 000 (Одной тысяче) рублей за одну Облигацию, что соответствует 100 (Ста) процентам от ее номинальной стоимости.

Начиная со второго дня размещения Облигаций, покупатель при приобретении Облигаций помимо цены размещения уплачивает накопленный купонный доход (НКД) по Облигациям, определяемый по следующей формуле:

$$НКД = Nom * CI * (T - T_0) / 365 / 100\%,$$

где:

НКД – накопленный купонный доход;

Нот - номинальная стоимость одной Облигации, руб.;

С1 - размер процентной ставки 1-го купона, в процентах годовых;

Т – дата размещения Облигаций;

Т0 - дата начала размещения.

Величина НКД в расчете на одну Облигацию рассчитывается с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра равна от 5 до 9).

Размещение ценных бумаг при биржевом размещении осуществляется эмитентом с привлечением брокера, оказывающего эмитенту услуги по размещению и (или) по организации размещения ценных бумаг:

Организацией, оказывающей Эмитенту услуги по размещению ценных бумаг (выше и далее именуется – «Андеррайтер»), является ООО «ИК «ТФБ Финанс»

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «ТФБ Финанс»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИК «ТФБ Финанс»

Место нахождения: Россия, 420111, Республика Татарстан, г.Казань Чернышевского 43/2
ОГРН: 1067746693574

ИНН: 7722579502

Номер лицензии на осуществление брокерской деятельности: № 116-12544-100000

Дата выдачи лицензии: 24.09.2009.

Срок действия лицензии: без ограничения срока действия

Орган, выдавший лицензию: ФСФР России

Основные функции данного лица при размещении Облигаций путем проведения торгов в ЗАО «ФБ ММВБ»:

- удовлетворение заявок на заключение сделок по покупке Облигаций, при этом Андеррайтер действует по поручению и за счет Эмитента в соответствии с условиями договора и процедурой, установленной Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг, Правилами Биржи;

- информирование Эмитента о количестве фактически проданных Облигаций, а также о размере полученных от продажи Облигаций денежных средств;

- перечисление денежных средств, получаемых Андеррайтером от приобретателей Облигаций в счет их оплаты, на расчетный счет Эмитента в соответствии с условиями заключенного договора;

- осуществление иных действий, необходимых для исполнения своих обязательств по

размещению Облигаций, в соответствии с законодательством РФ и договором между Эмитентом и Андеррайтером.

Наименование лица, организующего проведение торгов:

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество «Фондовая Биржа ММВБ»

Сокращенное фирменное наименование: ЗАО «ФБ ММВБ», ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»

Место нахождения: Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13

Почтовый адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок,

дом 13

Дата государственной регистрации: 02.12.2003

Регистрационный номер: 1037789012414

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г. Москве

Номер лицензии биржи: 077-007

Дата выдачи: 20.12.2013

Срок действия: Без ограничения срока действия

Лицензирующий орган: Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Параметры инструмента

Код ценной бумаги	RU000A0JVC42
Полное наименование	ТрансФинанс ООО 01 обл.
Краткое наименование	ТрФинанс 1
Номер государственной регистрации	4-01-36464-R
ISIN код	RU000A0JVC42
Дата начала торгов	13.04.2015
Дата погашения	31.03.2025
Первоначальная номинальная стоимость	1 000,00
Валюта номинала	RUB
Возможен досрочный выкуп	1,00
Уровень листинга	3
Объем выпуска	3 000 000
Номинальная стоимость	1 000,00
Бумаги для квалифицированных	0,00

Код ценной бумаги	RU000A0JVC42
инвесторов	
Периодичность выплаты купона в год	1,00
Дата выплаты купона	08.04.2019
Ставка купона, %	0,00
Сумма купона	0,00
Вид/категория ценной бумаги	Корпоративная облигация
Доходность по оценке пред. дня	398.84
НКД	—
Последняя цена пред. дня	3.05

Размер лота	1
Режим торгов	Основной режим: Облигации Д
Код режима	EQDB
Статус	N
Группа инструментов	EIOD
Сектор	EQ-N
Объем в обращении	3000000

(источник информации:

<https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=EQDB&code=RU000A0JVC42>)

Эмитент предполагает обратиться к Бирже также для допуска размещаемых Облигаций к вторичному обращению на Бирже. Потенциальный приобретатель Облигаций может действовать самостоятельно, в случае если он допущен к торгам на Бирже. В случае, если потенциальный приобретатель не является участником торгов на Бирже, он должен заключить соответствующий договор с любым брокером, допущенным к торгам на Бирже, и дать ему поручение на приобретение Облигаций, либо получить доступ к торгам на Бирже и действовать самостоятельно.

Обязательным условием приобретения Облигаций на Бирже при их размещении является предварительное резервирование суммы денежных средств покупателя на счете Участника торгов, от имени которого подана заявка на покупку Облигаций, в НРД. При этом зарезервированной суммы должно быть достаточно для полной оплаты указанного в заявках на приобретение количества Облигаций (с учетом всех необходимых комиссионных сборов, а начиная со второго дня размещения – также с учетом НКД за соответствующее число дней). Размещение Облигаций осуществляется Эмитентом с привлечением лица, оказывающего Эмитенту услуги по размещению и по организации размещения Облигаций (Андеррайтера).

Общество с ограниченной ответственностью "ТрансФинанс"	
Эмитент	ООО "ТрансФинанс"
Полное наименование ценной бумаги	неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением
Код ценной бумаги	RU000A0JVC42
ISIN код	RU000A0JVC42
Номер государственной регистрации	4-01-36464-R
Уровень листинга	Третий уровень
Вид обязательства	Оферта
Плановая дата исполнения	12.04.2017

Фактическая дата исполнения	
Состояние	Дефолт

(источник информации: <https://www.moex.com/ru/listing/emidoc-default.aspx?id=832#default>)

Существенные нарушения требований по раскрытию информации

№	Полное наименование организации	ИНН	Вид нарушения	Вид раскрываемой информации	Дата/период	Срок для устранения	Устранено в
1	Общество с ограниченной ответственностью	7702651253	Нераскрытие информации	Ежеквартальный отчет	4 квартал 2017	20.03.2018	нет
2	Общество с ограниченной ответственностью	7702651253	Нераскрытие информации	Ежеквартальный отчет	3 квартал 2017	14.12.2017	нет
3	Общество с ограниченной ответственностью	7702651253	Нераскрытие информации	Ежеквартальный отчет	2 квартал 2017	13.09.2017	нет
4	Общество с ограниченной ответственностью	7702651253	Нераскрытие информации	Ежеквартальный отчет	1 квартал 2017	15.06.2017	нет
5	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансФинанс"	7702651253	Нераскрытие информации	Сообщение "Неисполнение обязательств эмитента перед владельцами его эмиссионных"	25.04.2017	02.05.2017	нет
6	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансФинанс"	7702651253	Нераскрытие информации	Сообщение "Неисполнение обязательств эмитента перед владельцами его эмиссионных"	11.04.2017	17.04.2017	нет

(источник информации: <https://www.moex.com/ru/listing/disclosure-fouls.aspx?id=4204>)

ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» в ходе торгов использует листинг ценных бумаг. Указанный листинг осуществляется путем их включения в Список ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ» (далее – Список). Включение ценных бумаг в Список может осуществляться с включением и без включения в котировальные списки. Список состоит из трех разделов: Первый уровень, Второй уровень, Третий уровень. Первый и Второй уровни являются котировальными списками, Третий уровень является некотировальной частью Списка.

По облигациям на момент оценки объявлен дефолт в связи с несостоятельностью эмитента данных облигаций.

11.2 Краткая характеристика предприятий-эмитентов Компания ООО "ТрансФинанс" - краткая справка

ООО "Трансфинанс" зарегистрирована 5 сентября 2007 г. регистратором Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Руководитель организации: ликвидатор Закомолдина Лариса Александровна. Юридический адрес ООО "Трансфинанс" - 127018, город Москва, Складочная улица, дом 1 строение 18, под 8 эт 4 оф 414. Основным видом деятельности является «Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и

пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки», зарегистрировано 11 дополнительных видов деятельности. Организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСФИНАНС" присвоены ИНН 7702651253, ОГРН 1077759756667, ОКПО 82546823.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСФИНАНС" находится в процессе ликвидации.

(источник информации: <http://www.rusprofile.ru/id/3296091#requisites>)

Предшествующее полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Финансовый портфель»;

предшествующее сокращенное наименование: ООО «ИК «Финансовый портфель»,

Дата изменений: 08.10.2014 г.

Основание изменения:

Решение единственного участника о переименовании Эмитента от 01.10.2014г. (Решение № 2 от 01.10.2014г.), дата внесения записи в ЕГРЮЛ 08.10.2014г., ГРН 9147747337641.

Ранее Эмитент являлся профессиональным участником рынка ценных бумаг и имел большой опыт инвестирования на рынке ценных бумаг. На дату утверждения Проспекта ценных бумаг основным видом деятельности Эмитента согласно Устава является финансовое посредничество, Эмитент осуществляет полный комплекс прединвестиционной подготовки проектов (подбор объекта, разработка стратегии, бизнес планирование, финансовое моделирование, юридическая «обвязка», предпроектные работы, формирование пилотной команды и т.п.) по следующим направлениям:

- дорожное строительство;
- энергетическое строительство;
- модернизация систем ЖКХ.

Реквизиты

ОГРН	1077759756667
ИНН	7702651253
КПП	771501001
Дата постановки на учёт	11 октября 2016 г.
Налоговый орган	ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 15 ПО Г. МОСКВЕ

Сведения Росстата

ОКПО	82546823
ОКАТО	45280561000
ОКОГУ	4210011
ОКТМО	45353000000
ОКФС	Собственность иностранных юридических лиц



Сведения о регистрации в ФНС

ОГРН	1077759756667
Дата присвоения ОГРН	5 сентября 2007 г.

[Подробнее](#)

Внебюджетные фонды

Регистрационный номер ПФР	087312013698
Регистрационный номер ФСС	772303154077271

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
56	Код и наименование вида деятельности	64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9147747337641 08.10.2014
Сведения о дополнительных видах деятельности		
1		
58	Код и наименование вида деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9147747337641 08.10.2014
2		
60	Код и наименование вида деятельности	42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9147747337641 08.10.2014
3		
62	Код и наименование вида деятельности	42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9147747337641 08.10.2014

4		
64	Код и наименование вида деятельности	64.99.2 Деятельность дилерская
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007
5		
66	Код и наименование вида деятельности	66.11.2 Управление и контроль за деятельностью фондовых, товарных, валютных и валютнофондовых бирж
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007
6		
68	Код и наименование вида деятельности	66.12.1 Деятельность биржевых посредников и биржевых брокеров, совершающих товарные фьючерсные и опционные сделки в биржевой торговле
69	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007
7		
70	Код и наименование вида деятельности	66.12.2 Деятельность по управлению ценными бумагами
71	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007
8		
72	Код и наименование вида деятельности	66.19 Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения
73	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9147747337641 08.10.2014
9		
74	Код и наименование вида деятельности	66.19.5 Предоставление услуг по хранению ценностей, депозитарная деятельность
75	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007
10		
76	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
77	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007
11		
78	Код и наименование вида деятельности	73.20.1 Исследование конъюнктуры рынка
79	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1077759756667 05.09.2007

Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: *54 020 000 (Пятьдесят четыре миллиона двадцать тысяч) рублей*

Размер долей участников:

доля в размере 54 020 000 рублей, что составляет 100% от уставного капитала Эмитента, принадлежит FLOUNDER CONSULTING LTD (ФЛОУНДЕР КОНСАЛТИНГ ЛИМИТЕД (Коммерческой компании с ограниченной ответственностью))

Финансовый анализ деятельности на момент размещения облигаций представлен в Проспекте ценных бумаг ООО "ТрансФинанс" (Утверждено 29.12.2014г. Советом директоров ООО "ТрансФинанс". Протокол №2014-02 от 29.12.2014г.), который входит в Приложения данного отчета об оценке. Финансовый анализ на дату оценки произвести невозможно из-за отсутствия финансовой отчетности предприятия.

На дату оценки согласно данным egrul.nalog.ru организация находится в стадии ликвидации. По данным в открытом доступе за 2017 год сумма доходов составила 0 руб., сумма расходов 1000 руб. Количество сотрудников 1 человек.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В июне 2018 года Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года³. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно). По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 %⁴. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»). С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г⁵).

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2018 года. Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Источником восстановления экономики в период 2018 года является внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2018 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По состоянию на третий квартал 2018 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По состоянию на третий квартал 2018 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

По оценке Росстата, в 2018 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2017 годов.

В 2018 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2018 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2018 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2018»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2018 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Таблица 12.1.1.

Динамика индекса PMI

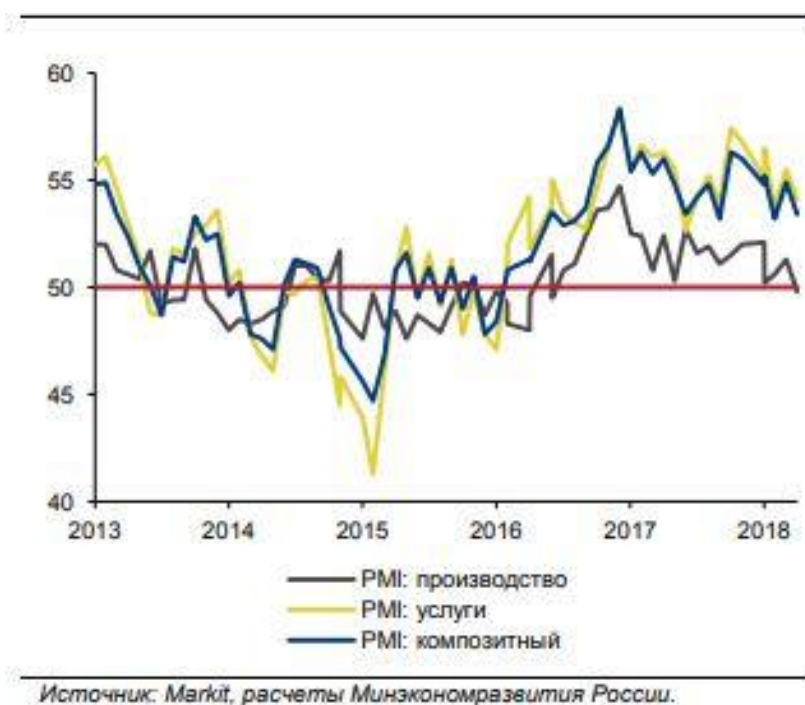


Таблица 12.1.2.

Динамика промышленности в 2кв18 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 2кв18. В результате рост промышленного производства по итогам второго квартала 2018 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 2кв18 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 2кв18 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2018 года, но и в период рецессии 2015– 2017 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 2кв18 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 2кв18)

Таблица 12.1.3.

Основной драйвер роста промышленности в 2018 году – обрабатывающие производства

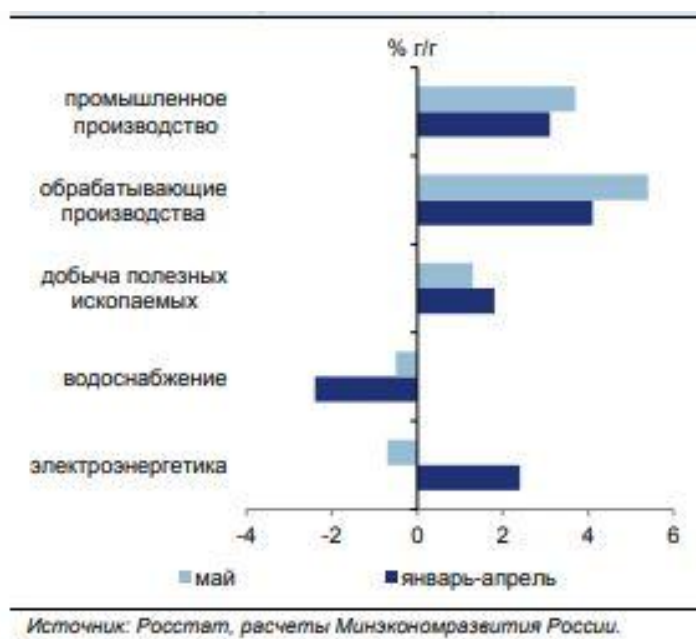
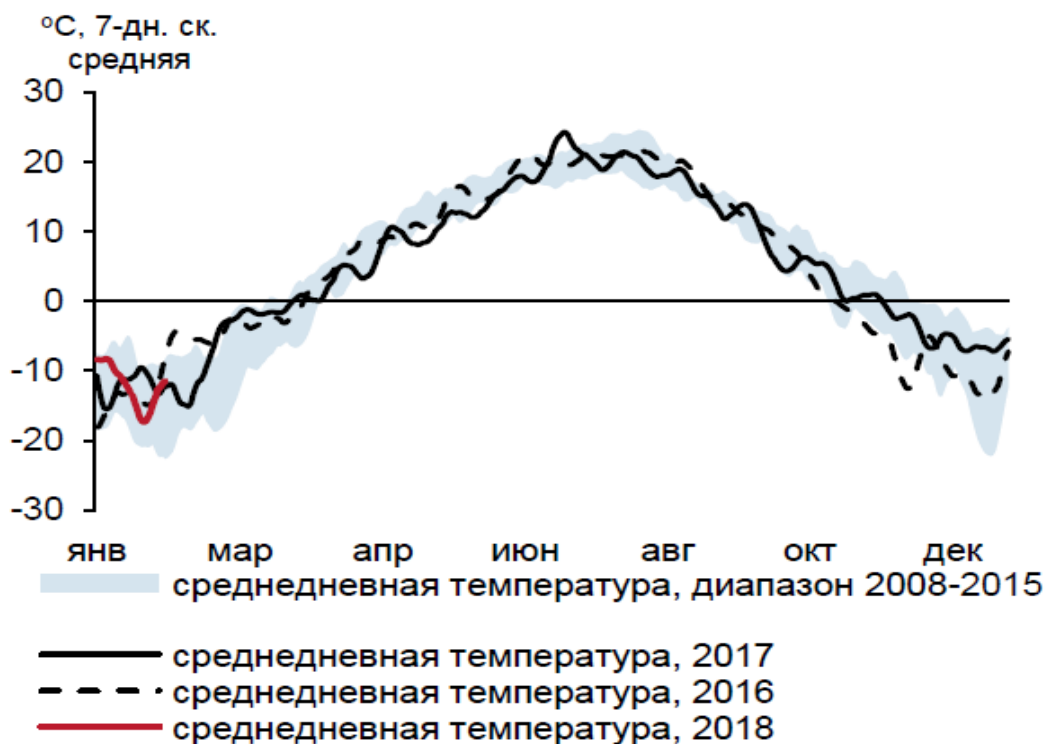


Таблица 12.1.4.

С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Внутренний спрос По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в ежемесячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте). Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18. «Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на

18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.

Рост потребительской активности в течение 2018 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 2кв18 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Таблица 12.1.7.

Показатели потребительской активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янва.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6		0,8	0,5	
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 12.1.8.

Показатели инвестиционной активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
% к соответствующему периоду предыдущего года			3,6				4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,4					1,9	0,4	
Строительство										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
Производство инвестоваров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,3	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
Индекс физического объема импорта инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года		0,3	28,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В июле 2018г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 43,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-право-вого характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2018г. составило 33,2 млн.человек и было больше, чем в июле 2017г., на 354 тыс.человек, или на 1,1%.

Таблица 12.1.9

**ДИНАМИКА ЧИСЛА ЗАМЕЩЕННЫХ РАБОЧИХ МЕСТ
В ОРГАНИЗАЦИЯХ
(без субъектов малого предпринимательства)**

	Июль	В % к	Январь-	Справочно
--	------	-------	---------	-----------

Отчет №388 об определении рыночной стоимости

	2018г., млн.	июль 2017г.	июнь 2018г.	июль 2018г. в % к январю- июлю 2017г.	июль 2017г. в % к		январь- июль 2017г. в % к январю- июлю 2016г.
					июлю 2016г.	июню 2017г.	
Всего замещенных рабочих мест	33,2	101,1	99,6	102,0	97,5	99,5	97,4
в том числе:							
работниками списочного состава (без внешних совместителей)	31,9	101,0	99,9	101,9	97,6	99,7	97,5
внешними совместителями	0,5	96,2	91,0	97,9	92,4	90,7	94,0
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	0,8	105,5	95,0	108,1	97,5	96,4	97,0

Безработица. В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

Таблица 12.1.10

**ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ БЕЗРАБОТНЫХ
В ВОЗРАСТЕ 15 ЛЕТ И СТАРШЕ**

	Общая численность безработных			Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца)		
	тыс. человек	соответ- ствующему периоду предыдущего года	преды- дущему периоду	тыс. человек	соответ- ствующему периоду предыдущего года	преды- дущему периоду
2017г.						
Январь	4290	96,8 ²⁾	104,5 ²⁾	897	88,2	100,3
Февраль	4231	95,4 ²⁾	98,6	927	86,7	103,4
Март	4112	90,0 ²⁾	97,2	911	85,8	98,3
Апрель	4050	89,6 ²⁾	98,5	879	83,3	96,5
Май	3945	91,7 ²⁾	97,4	843	83,5	95,8
Июнь	3860	92,1 ²⁾	97,8	816	84,3	96,8
Июль	3907	94,7 ²⁾	101,2	797	84,4	97,7
Август	3796	93,9 ²⁾	97,2	773	85,0	96,9
Сентябрь	3819	95,0 ²⁾	100,6	732	84,9	94,7

	Общая численность безработных			Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца)		
	тыс.	в % к		тыс.	в % к	
	человек	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	человек	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Октябрь	3859	94,1 ²⁾	101,0	707	84,9	96,6
Ноябрь	3887	94,5 ²⁾	100,7	732	86,3	103,5
Декабрь	3877	94,5 ²⁾	99,8	776	86,7	105,9
Год (в среднем за месяц)	3969	93,5²⁾		816	85,3	
2018г.						
Январь	3918	91,3	101,0	778	86,7	100,3
Февраль	3808	90,0	97,2	799	86,1	102,7
Март	3808	92,6	100,0	784	86,1	98,2
Апрель	3712	91,6	97,5	758	86,2	96,6
Май	3608	91,5	97,2	730	86,7	96,4
Июнь	3543	91,8	98,2	706	86,5	96,6
Июль	3603	92,2	101,7	690	86,6	97,9
Август	3506 ³⁾	92,4	97,3	679	87,9	98,4

1) По данным Роструда.

2) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

3) Предварительные данные.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В январе-августе 2018г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 93 человек. Потери рабочего времени составили 372 человеко-дня.

Инфляция

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин

после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная⁴ инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Таблица 12.1.10.

Индикаторы инфляции

	январ.18	декаб.17	нояб.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Банковский сектор

В 2018 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3mma SAAR после 12,9 % 3mma SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3mma SAAR. Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрём уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

Федеральный бюджет

Проект федерального бюджета на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов сформирован в условиях стабилизации экономической ситуации благодаря мероприятиям, проводимым государством.

В настоящее время экономика отличается крепким платежным балансом и минимальной зависимостью от внешнего долга, низкой инфляцией и контролируемым уровнем дефицита бюджета, снижающейся зависимостью от цен на нефть и более здоровыми структурными пропорциями. Это создает основу для восстановления экономического роста, который наблюдается со второго полугодия прошлого года.

В основу проекта федерального бюджета положен базовый сценарий прогноза среднесрочного экономического развития на 2018–2020 годы. Он предполагает постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 году до 2,3% к 2020 году.

Таблица 12.1.11.

Основные макроэкономические показатели

ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ*				
Показатель	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
ВВП (млрд рублей)	92 224	97 462	103 228	110 237
Темп роста ВВП (% к предыдущему году)	2,1	2,1	2,2	2,3
Цена на нефть марки «Юралс» (долларов США за баррель)	49,9	43,8	41,6	42,4
Курс рубля к доллару США среднегодовой (рублей за доллар США)	59,4	64,7	66,9	68,0
Инфляция (% в среднем за год)	3,2	4,0	4,0	4,0

* на основании прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

Базовый сценарий учитывает сохранение действия экономических и финансовых санкций на протяжении всего прогнозного периода, а так- же ответных мер со стороны России для защиты своих национальных интересов.

Предельный объем расходов федерального бюджета сформирован исходя из бюджетного правила, согласно которому доходы от продажи нефти по цене выше 40 долларов США за баррель направляются не на расходы, а для восстановления финансовых резервов.

Для целей обеспечения сбалансированности бюджета в средне- срочном периоде будет продолжено использование мер мобилизации доходов и перераспределения расходов федерального бюджета, со- кращение его дефицита. Так, в 2020 году запланировано снижение дефицита бюджета по отношению к 2017 году в 2,3 раза.

В 2018 году основным источником его финансирования останется Фонд национального благосостояния, который с 1 января 2018 года будет объединен с Резервным фондом.

Начиная с 2019 года, планируется отказаться от использования средств фондов для финансирования дефицита федерального бюджета. Основным источником финансирования дефицита станет привлечение средств на внутреннем финансовом рынке – выпуск облигаций федерального займа.

Таблица 12.1.11.

Основные параметры федерального бюджета



Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России

В течение планового периода планируется увеличение объема доходов федерального бюджета. Прогнозируемые на 2018 год доходы превысят уточненную оценку поступления доходов на 2017 год на 537,5 млрд рублей. Превышение прогноза доходов на 2019 год над прогнозом на 2018 год составит 296,8 млрд рублей, а превышение прогноза на 2020 год над прогнозом на 2019 год – 730,8 млрд рублей.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России

показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет

частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2017 – 2018 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2018 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent(+23,6%), газ(+39%), алюминий(+49%), медь(+60%), золото(+20,5%), никель (+48%).

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-

класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.

- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что компенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8%.

- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.

- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.

- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.

- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и

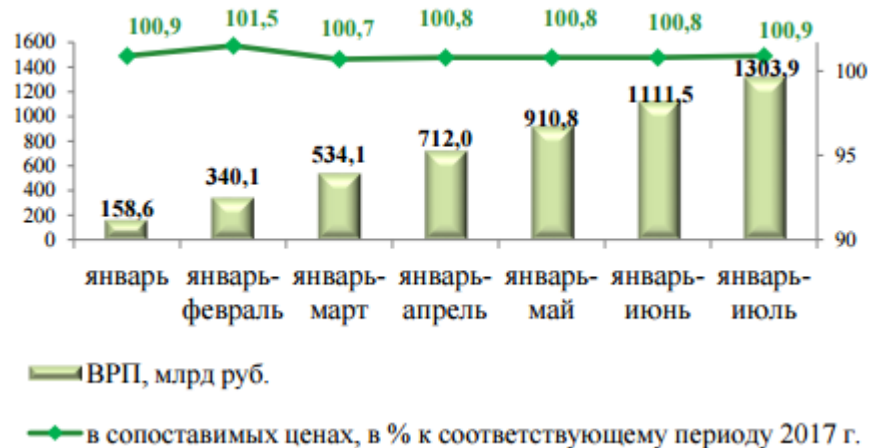
поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

За первое полугодие 2018 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 303,9 млрд рублей, или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.



Основной положительный вклад в динамику экономики вносят промышленное производство, сельское хозяйство и оборот розничной торговли

Индекс промышленного производства составил 101,0% к уровню января-июля 2017 года, объем отгруженной продукции – 1 556,1 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 100,2% к уровню соответствующего периода 2017 года, в обрабатывающих производствах – 100,8%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 109,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 102,9%. Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (109,8% к уровню января-июля 2017 года), пищевых продуктов (109,6%), кокса и нефтепродуктов (111,0%), бумаги и бумажных изделий (177,3%), мебели (112,5%), текстильных изделий (120,5%), металлургическом производстве (100,0%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (109,8%), производстве напитков (104,1%), производстве прочих готовых изделий (101,7%) .

По итогам января-июля 2018 года увеличилось относительно соответствующего периода 2017 года производство легковых автомобилей на 32,6%, топлива дизельного – на

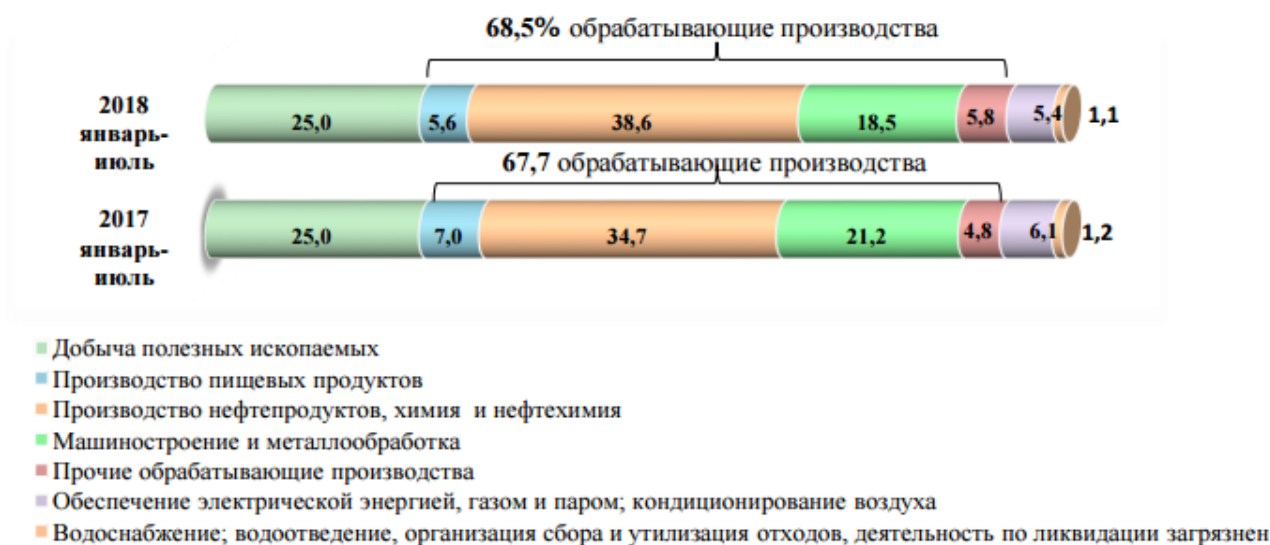
28,5%, бензина автомобильного – на 23,1%, грузовых автотранспортных средств – на 17,6%, прямогонного бензина – на 13,6%, пива – на 2,1%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (96,6% к уровню января-июля 2017 года), химических веществ и химических продуктов (99,2%), резиновых и пластмассовых изделий (98,9%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (94,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (88,3%), машин и оборудования (92,4%), электрического оборудования (89,9%), кожи и изделий из кожи (77,4%), одежды (79,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (81,8%), прочих транспортных средств и оборудования (81,7%). Снизились объемы производства турбин газовых (58,4% к уровню января- июля 2017 года), препаратов лекарственных (81,4%), шин, покрышек для сельскохозяйственных машин (82,5%), обуви (89,8%).

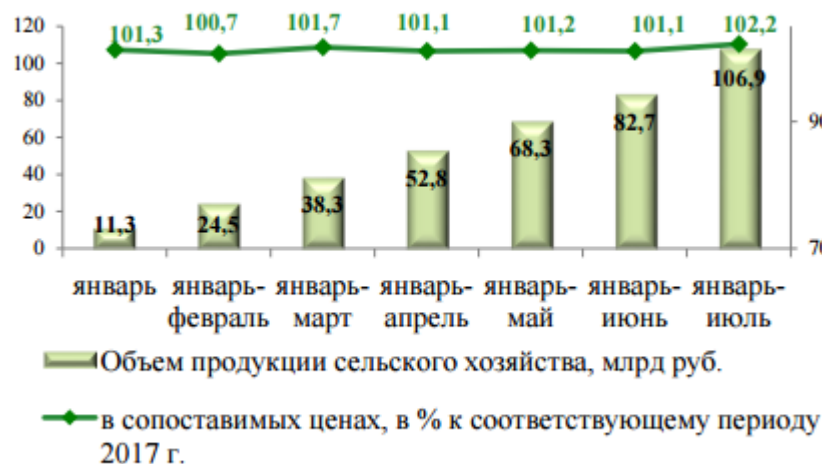


В структуре промышленности доля обрабатывающих производств составила 68,5%, добычи полезных ископаемых – 25,0%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений –1,1%.

Структура промышленности Республики Татарстан, %



По объему промышленного производства Татарстан по итогам января-июля текущего года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место. Объем продукции сельского хозяйства в январе-июле 2018 года увеличился на 2,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года и составил 106,9 млрд рублей.



Объем строительных работ в январе-июле 2018 года составил 150,5 млрд руб., или 98,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Введено 1322,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 100,1% к уровню соответствующего периода 2017 года.

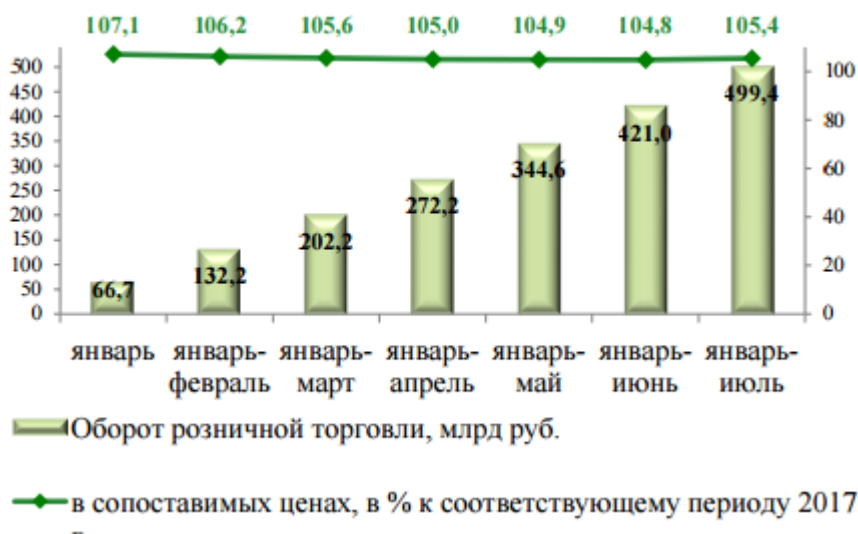


По программе социальной ипотеки введено 154,0 тыс. кв.м, что составляет 11,6% от общей площади введенного жилья. По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-июля текущего года республика занимает 5 и 4 место соответственно, среди регионов ПФО – 1 место.



В январе-июне 2018 года объем инвестиций в основной капитал, привлеченных на развитие экономики и социальной сферы в республике, составил 214,8 млрд. рублей, или 99,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Значительный объем инвестиций в основной капитал был направлен на развитие обрабатывающих производств – 41,7%. На добычу полезных ископаемых приходилось 20,6% инвестиций, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 8,5%, транспортировку и хранение – 5,8%, сельское хозяйство, охоту и лесное хозяйство – 3,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 3,3% от общего объема инвестиций

в основной капитал. Татарстан по объему инвестиций в основной капитал занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди регионов ПФО – 1 место.



Оборот розничной торговли по итогам января-июля 2018 года составил 499,4 млрд руб., или 105,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-июля текущего года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.. Внешнеторговый оборот Республики Татарстан в январе-июне 2018 года составил 9,2 млрд долл. США и увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6%. Экспорт товаров увеличился на 6,6% и составил 7,1 млрд долл. США. Импорт товаров увеличился на 11,0%, составив 2,1 млрд долл. США.



Основу экспорта составили: минеральные продукты – 79,2% % (из них: нефть – 40,2% (-6,1 п.п.), нефтепродукты – 37,6% (+7,8 п.п.)), продукция химической промышленности – 14,9% (каучук – 7,2% (-2,2 п.п.)), машиностроительная продукция – 2,7% (-2,4 п.п.). 40,2 37,6 14,9 2,7 0,9 0,6 1,1 2,0 Нефть Нефтепродукты Продукция химической промышленности Машиностроительная продукция Древесина и целлюлозно-бумажные изделия Металлы и изделия из них Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье Прочие товары 67,8 15,4 2,1 9,6 1,2 3,9 Машиностроительная продукция Продукция химической промышленности Минеральные продукты Металлы и изделия из них Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье Прочие 66,7 132,2 202,2 272,2 344,6 421,0 499,4 107,1 106,2 105,6 105,0 104,9 104,8 105,4 0 20 40 60 80 100 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 январь январь- февраль январь- март январь- апрель январь- май январь- июнь январь- июль Оборот розничной торговли, млрд руб. в сопоставимых ценах, в % к соответствующему периоду 2017 г. 6 Основными статьями импорта являлись: машиностроительная продукция – 67,8% (- 6,3 п.п.), продукция химической промышленности – 15,4%. Индекс потребительских цен в июле 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 101,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 102,2%.



Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 13 месте. На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец июля 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,4 тыс. безработных граждан, или 0,51% рабочей силы (на конец июля 2017 года – 0,63%).



Среднемесячная заработная плата по итогам января-июня 2018 года составила 33 901,4 руб. и увеличилась на 8,2% к уровню января-июня 2017 года, реальная заработная плата – на 6,0%. С начала текущего года наблюдается рост денежных доходов населения относительно 2017 года.



Среднедушевые денежные доходы населения по итогам января-июня 2018 года в республике увеличились на 3,3% по сравнению с уровнем соответствующего периода прошлого года и составили 31064,4 руб. Реальные денежные доходы составили 101,4%.

Источник: <http://mert.tatarstan/>

12.3. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость

Критерии сопоставимости определяются условиями оценки, наличием необходимой информации, приемами и методами, наработанными оценщиком. На практике невозможно проанализировать все факторы, по которым осуществляется

окончательный отбор. Рассмотрим некоторые из них, например, обязательный фактор отраслевого сходства, размер, перспективы роста и др.

Отраслевое сходство. Список потенциально сопоставимых компаний всегда принадлежит одной отрасли. Тем не менее, не все предприятия, входящие в отрасль или предлагающие свои товары на одном рынке, сопоставимы.

Оценщик должен учитывать следующие дополнительные факторы:

- диверсификация производства. Если какое-либо предприятие выпускает один вид продукта или какой-то товар существенно доминирует в производстве и обеспечивает 85% общей прибыли, а сравниваемая компания ориентирована на широкий круг товаров и услуг, либо рассматриваемый продукт дает не более 20% общей массы прибыли, то такие компании не являются для оценщика сопоставимыми;

- перепрофилируемость производства и заменимость производимых продуктов. Так, технологическое оборудование одного из предприятий может обеспечивать производство только конкретного продукта. В случае изменения ситуации на рынке такое предприятие будет нуждаться в техническом перевооружении. Аналог выпускает сходный продукт на оборудовании, которое можно легко переналадить для производства новых товаров. Следовательно, предприятия неодинаково отреагируют на изменение ситуации на рынке;

- результаты деятельности зависят от одних и тех же экономических факторов. Стоимость капитала строительных компаний, работающих в районах массового строительства и в отдаленных экономических районах, будут существенно отличаться при достаточном сходстве других критериев, таких как численность работающих, состав парка строительных машин и механизмов. Аналитик, выявив различия, может либо вычеркнуть предприятие из списка аналогов, либо рассчитать величину корректировки цены аналога для определения стоимости оцениваемой компании;

- сходность стадий экономического развития оцениваемой компании и аналогов. Опытная компания, проработавшая не один год, имеет неоспоримые преимущества и дополнительную прибыль за счет стабильного функционирования, хорошей клиентуры и поставщиков сырья и т.д.

Размер. Это важнейший критерий, оцениваемый аналитиком при составлении окончательного списка аналогов. Оценка размера компании определяется по таким параметрам, как степень капитализации, численность персонала, объем реализованной продукции и услуг, объем прибыли, число филиалов и т.д. Однако принятие решения о включении компании в список только на основе размера может привести оценщика к неправильным выводам, так как объективно закрытые компании, наиболее часто

нуждающиеся в оценке, обычно меньше, чем открытые. Кроме того, оценщик должен учитывать, что более крупная компания не будет автоматически иметь большую прибыль только за счет своего размера. Поэтому оценщик должен, прежде всего, учитывать факторы, обеспечивающие величину прибыли:

- географическая диверсификация - крупные компании имеют более разветвленную сеть потребителей своей продукции, уменьшая тем самым риск нестабильности объемов продаж;

- количественные скидки - крупные компании закупают сырье в большем объеме, чем небольшие фирмы, и получают при этом значительные скидки. Вместе с тем аналитик должен иметь в виду, что коэффициент использования оборудования в крупной компании лучше. Поэтому мультипликатор, рассчитанный для открытой компании, должен быть скорректирован и понижен для оценки закрытой компании;

- ценовые различия по сходным товарам - крупные компании зачастую имеют возможность устанавливать более высокие цены, так как потребитель предпочитает приобретать товар у хорошо зарекомендовавших себя фирм, оплачивая, по сути, товарный знак, гарантирующий качество. В конечном счете, данный фактор влияет на уровень выручки от реализации и величину ценового мультипликатора.

Перспективы роста. Фаза экономического развития предприятия отражает соотношение доли дивидендных выплат и доли чистой прибыли, направленной на развитие предприятия. Оценивая перспективы роста компании, аналитик должен учитывать влияние трех основных факторов:

- общего уровня инфляции;
- перспективы роста отрасли в целом и индивидуальных возможностей развития конкретной фирмы в рамках отрасли;
- динамики доли предприятия на рынке.

Оценщик внимательно изучает конкурентные преимущества и недостатки оцениваемой компании по сравнению с аналогами.

Финансовый риск. Финансовый риск оценивается на основании следующих критериев:

- структуры капитала или соотношения собственных и заемных средств;
- уровня ликвидности или возможности оплачивать текущие обязательства текущими активами;
- кредитоспособности фирмы или ее способности привлекать заемные средства на выгодных условиях.

Качество менеджмента. Этот фактор является наиболее сложным, так как его анализ проводится на базе косвенных данных, таких, как качество отчетной документации, возрастной состав, уровень образования, опыт, зарплата управленческого персонала, а также место компании на рынке.

Данный перечень критериев сопоставимости (отбора) не является исчерпывающим, и эксперт имеет возможность самостоятельно дополнять его какими-либо факторами. Оценщик редко находит компании, абсолютно идентичные с оцениваемой. Поэтому на основе анализа критериев он может сделать один из двух выводов:

– компания сопоставима с оцениваемой по ряду характеристик и может быть использована для расчета мультипликаторов;

– компания недостаточно сопоставима с оцениваемой и не может быть использована в процессе оценки. Эксперт должен в письменной форме объяснить, почему он сделал данное заключение.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

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

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Обоснование выбора подходов и методов

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.

Данный подход реализуется с помощью двух основных методов:

- Методом накопленных активов (стоимости чистых активов) используется при определении рыночной стоимости действующего предприятия;
- Методом ликвидационной стоимости используется 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.

В данном отчете оценщик применил метод накопления чистых активов, так как отсутствуют какие-либо сведения о ликвидации общества.

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).

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

- Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина. Поэтому данный метод применяется довольно редко из-за значительных колебаний денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.
- Метод дисконтирования будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные

потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития. Другими словами, метод наиболее применим к приносящим доход компаниям, имеющим неравномерные потоки доходов и расходов, и вполне отвечает условиям, в которых функционирует объект оценки: денежные потоки значительно отличаются друг от друга в силу изменения структуры выручки и объемов деятельности и планирования капитальных вложений.

Согласно данным в открытом доступе организации находится в стадии ликвидации, перспектив нет. Таким образом, текущая деятельность и прибыльность компании не являются основанием для использования доходного подхода метода дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход к оценке бизнеса базируется на предположении о цене, заплаченной на открытом рынке за актив с похожими характеристиками.

В рамках сравнительного подхода различают методы:

- Метод рынка капитала (метод компаний-аналогов);
- Метод сделок;
- Метод отраслевых коэффициентов.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие на биржевом или внебиржевом рынке котировок ценных бумаг оцениваемой или аналогичной ей компании и/или информации о совершенных ранее сделках купли-продажи акций аналогичных Компании. Использование цен реальных сделок, а также реальных котировок акций делает оценку более объективной.

Метод Компаний-аналогов (метод рынка капитала) базируется на анализе цен, заплаченных за акции самой Компании или акции похожих Компании, которые котируются на открытом рынке.

Метод сделок базируется на анализе цен, заплаченных за контрольные пакеты Компании, купленных или проданных на открытом рынке.

Метод компаний-аналогов в прямом виде неприменим, поскольку в открытых источниках нам не удалось найти цен сделок или котировок акций компаний, ведущих деятельность, аналогичную рассматриваемой компании и имеющих сходный с рассматриваемой компанией размер.

Суть метода отраслевых коэффициентов заключается в том, что на основе анализа практики продаж в той или иной отрасли выводится определенная зависимость между ценой продажи и определенным показателем. Отраслевые коэффициенты рассчитываются

на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продажи предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. Метод в основном используется для оценки малых компаний и носит вспомогательный характер. В отечественной практике метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в связи с отсутствием необходимой информации, требующей длительного периода наблюдения

Сравнительный подход применялся для расчета облигации ООО «Трансфинанс». Доходный подход и затратный подход ввиду того что организация находится в стадии ликвидации, и отсутствует любая информация характеризующая деятельность организации, состав активов и пассивов не предоставлена, не применялись.

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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.

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.

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 к оценке бизнеса существуют два метода: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости. Последний метод используется для предприятий, подлежащих ликвидации. Оцениваемое предприятие к таковым не относится: общество намерено продолжать свою деятельность. Таким образом, расчет стоимости на основе затратного подхода осуществлялся методом чистых активов.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету. Бухгалтерской документации на дату оценки не предоставлено, отсутствует какие либо сведения о имуществе организации и расшифровках строк бухгалтерского баланса. Стоимость затратным подходом не определялась.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ФСО-1 п.16, подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывая деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных активов и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий окупить вложенные средства и получить прибыль.

Согласно данным в открытом доступе организации находится в стадии ликвидации, перспектив нет. Таким образом, текущая деятельность и прибыльность компании не являются основанием для использования доходного подхода.

16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы

покупки» — years' purchase)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход — это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 – 14 ФСО № 1).

В распоряжении Оценщика имеется информация о последних актуальных на дату оценки котировках оцениваемой облигации:

Информация о последних актуальных котировках объекта оценки по состоянию на
октябрь 2018г.

Итоги торгов 19.09.2018

Идентификатор режима торгов	EQDB
Цена предторгового периода/Цена аукциона открытия, % от номинала	-
Минимальная цена сделки, % к номиналу	-
Максимальная цена сделки, % к номиналу	-
Цена последней сделки, %	-
Цена закрытия, % от номинала	3,16
Количество сделок за день, штук	0
Объем сделок за день, штук ценных бумаг	0
Объем: для ОФЗ - в рублях. Для облигаций в Т+ (кроме ОФЗ) - в долларах США. Для номинированных в евро – в евро, для остальных облигаций в Т0 - в рублях	0
Объем первой сделки	-
Объем последней сделки	-
Средневзвешенная цена, % от номинала	-
Рыночная цена (2), % от номинала	-
Рыночная цена (3), % от номинала	-
Признаваемая котировка, % от номинала	3,16
Объем сделок для расчета рыночной цены (2)	0
Объем сделок (в рублях), по которым была рассчитана рыночная цена 3	0
Объем сделок для расчета признаваемой котировки	0

РЕЖИМЫ ТОРГОВ

Основной режим: Облигации Д - безадрес.	27.04.2017 – По н. вр.
РПС: Облигации Д - адрес.	27.04.2017 – По н. вр.

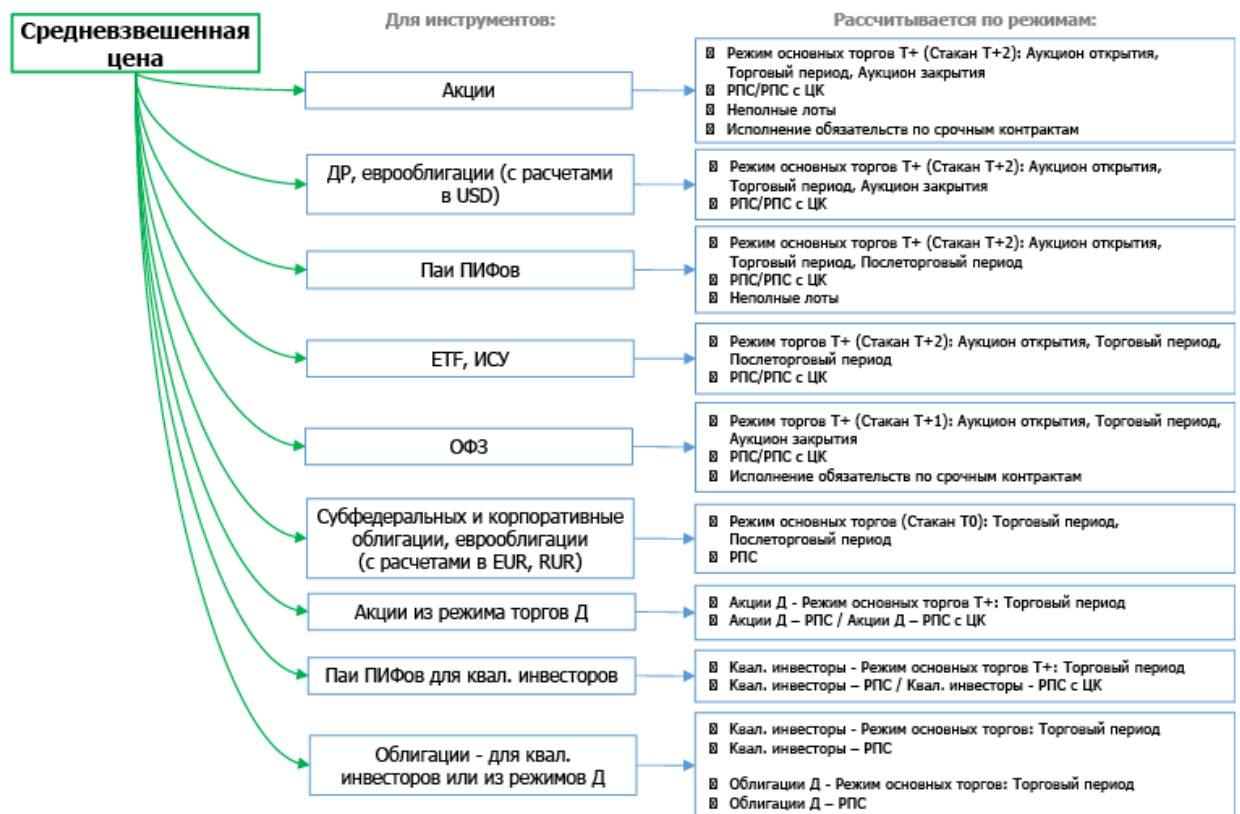
Источник: <https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=EQDB&code=RU000A0JVC42>

Средневзвешенная цена:

- Пересчитывается и раскрывается в течение торгового дня и по его итогам
- В случае, если по итогам торгового дня Средневзвешенная цена не была рассчитана, она не приравнивается Средневзвешенной цене предыдущего торгового дня

Определяется в соответствии:

- с пунктом 2 Приложения 2 к Положению № 437-П
- Уведомление об определении режимов торгов, которые учитываются при расчете средневзвешенной цены



Порядок определения средневзвешенной цены



где: p_i — цена i — ой сделки; n_i — объем i — ой сделки (в штуках ценных бумаг)

Источник : <https://www.moex.com/s1194>

Признаваемая котировка:

- В течение торгового дня не пересчитывается

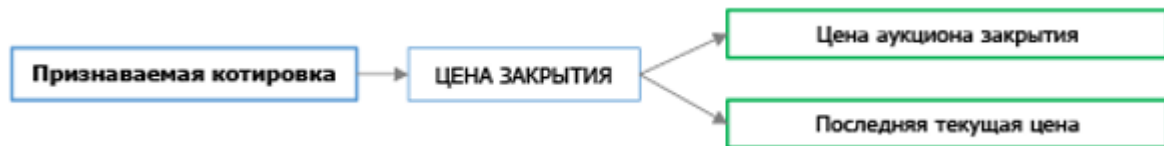
- Рассчитывается по итогам торгового дня
- Раскрывается не позднее одного часа после окончания основной торговой сессии
- В случае если по итогам торгового дня Признаваемая котировка не была рассчитана, она не приравнивается Признаваемой котировке предыдущего торгового дня.

Определяется в соответствии:

- с Указанием Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
- Уведомление о порядке расчета показателя "признаваемая котировка" ценной бумаги
- Уведомление об определении режимов торгов, которые не учитываются при расчете рыночной цены, текущей цены, цены закрытия и признаваемой котировки ценной бумаги

Порядок расчета признаваемой котировки

Признаваемая котировка = Цена закрытия



Таким образом, на дату оценки - 20.09.2018г. сделок по оцениваемым облигациям не было. Но зафиксирована признаваемая котировка в размере 3,16% от номинала облигации. В связи с отсутствием информации о реструктуризации выпуска облигаций, Оценщик принял решение об оценке облигаций, являющихся объектом оценки исходя из данных признаваемой котировки на дату оценки в размере 3,16% от номинала облигации.

Наименование: "Трансфинанс" ООО, облигации процентные документарные на предъявителя, выпуск серии 01 Данные госрегистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015 ISIN код: RU000A0JVC42 Номинал: 1000 RUB Объем эмиссии, шт.: 3 000 000 Объем эмиссии: 3 000 000 000 RUB

Наименование	"Трансфинанс" ООО, облигации процентные документарные на предъявителя, выпуск серии 01
Данные госрегистрации:	№4-01-36464-R от 26.02.2015

ISIN код:	RU000A0JVC42
Номинал, руб.:	1 000
Объем эмиссии, шт.:	3 000 000
Объем эмиссии, руб.:	3 000 000 000
Объем в обращении, шт.:	3 000 000
Объем в обращении, руб.:	3 000 000 000
Период обращения, дней:	3640
РАЗМЕЩЕНИЕ	
Дата начала размещения:	13.04.2015
Дата окончания размещения:	15.04.2015
Дата рег. отчета об итогах:	20.04.2015
ПОГАШЕНИЕ	
Дата погашения	31.03.2025
Дней до погашения:	2351

Параметры инструмента

Код ценной бумаги	RU000A0JVC42	Доходность по оценке пред. дня	398,84
Полное наименование	ТрансФинанс ООО 01 обл.	НКД	0,00
Краткое наименование	ТрФинанс 1	Последняя цена пред. дня	3,05
Номер государственной регистрации	4-01-36464-R	Размер лота	1
ISIN код	RU000A0JVC42	Режим торгов	Основной режим: Облигации Д - безадрес.
Дата начала торгов	13.04.2015	Код режима	EQDB
Дата погашения	31.03.2025	Статус	N
Первоначальная номинальная стоимость	1 000,00	Группа инструментов	EIOD
Валюта номинала	RUB	Сектор	EQ-N
Наличие проспекта	Да	Объем в обращении	3 000 000
Дата принятия решения организатором торговли о включении ценной бумаги в Список	10.04.2015	Дата оферты	—
Допущен дефолт	Да	Дата расчетов	20.09.2018
Возможен досрочный выкуп	Да		
Уровень листинга	3		
Дней до погашения	2 384		
Объем выпуска	3 000 000		
Номинальная стоимость	1 000,00		
Бумаги для квалифицированных инвесторов	Нет		
Периодичность выплаты купона в год	1		
Дата выплаты купона	08.04.2019		
Ставка купона, %	0,00		
Сумма купона, в валюте номинала	0,00		
Вид/категория ценной бумаги	Корпоративная облигация		

Источник: https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=EQDB&code=RU000A0JVC42#/bond_1

График архивных значений торгов облигациями



Источник: <http://ru.cbonds.info/emissions/issue/95157>

Так как с даты закрытия до даты оценки прошло значительное время определим коэффициент дисконтирования исходя из базовой безрисковой ставки 7,5% (ключевая).

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость неконвертируемой процентной документарной облигации на предъявителя составит: **5 158 387 рублей.**

Расчет рыночной стоимости

Наименование	Кол-во, шт	Дата прекращения	Номинальная стоимость, руб.	Цена закрытия, % от номинала	Рыночная стоимость на дату погашения, руб.	Ставка дисконти- рования	Срок с даты закрытия до даты оценки, мес.	Фактор дисконти- рования	Рыночная стоимость за единицу, руб.	Рыночная стоимость, руб
Трансфинанс ООО, облигации процентные документарные на предъявителя, выпуск серии 01	170 300	03.2018	1000	3,16%	31,6	7,5	7	0,96	30,29	5158387

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В результате произведенных расчетов, оценщики получили рыночную стоимость рассчитанную на основании сравнительного подхода.

Таблица 16.6

Согласование результатов

Наименование	Стоимость по данным затратного подхода (ЗП), руб.	Вес ЗП	Стоимость по данным доходного подхода (ДП), руб.	Вес ДП	Стоимость по данным сравнительного подхода (СП), руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1 (Одна) процентная документарная облигация на предъявителя ООО «Трансфинанс», выпуск серии 01, номергосударственной регистрации: №4-01-36464-R от 26.02.2015	не применялся		не применялся		30,29	-	30,29

18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ — 1 (ОДНОЙ) ПРОЦЕНТНОЙ
ДОКУМЕНТАРНОЙ ОБЛИГАЦИЯ НА ПРЕДЪЯВИТЕЛЯ ООО «ТРАНСФИНАНС»,
ВЫПУСК СЕРИИ 01, НОМЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ: №4-01-36464-R ОТ
26.02.2015 СОСТАВЛЯЕТ НА 27.10.2018Г.:**

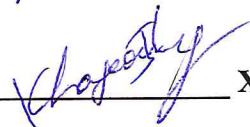
30 (Тридцать) рублей 29 копеек

Генеральный директор



Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик



Хасанов И.И.



ПРИЛОЖЕНИЯ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз -
отсутствуют**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСФИНАНС"

ОГРН 1141690060335

ИНН/КПП 1655299672/165501001

по состоянию на 17.10.2018

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСФИНАНС"
2	Сокращенное наименование	ООО "ТРАНСФИНАНС"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	420043
5	Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
6	Город (волость и т.п.)	ГОРОД КАЗАНЬ
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА КАЛИНИНА
8	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 69
9	Офис (квартира и т.п.)	КВАРТИРА 16
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о регистрации		
11	Способ образования	Создание юридического лица
12	ОГРН	1141690060335
13	Дата регистрации	25.08.2014
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
16	Адрес регистрирующего органа	,420054,,, Казань г., Владимира Кулагина ул, 1,,
17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о состоянии юридического лица		
18	Состояние	Находится в стадии ликвидации
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6181690016865 25.07.2018
Сведения об учете в налоговом органе		
20	ИНН	1655299672
21	КПП	165501001

22	Дата постановки на учет	25.08.2014
23	Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Республике Татарстан
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2141690745931 25.08.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
25	Регистрационный номер	013502045413
26	Дата регистрации	27.08.2014
27	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное Учреждение - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в Вахитовском районе г. Казани Республики Татарстан
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2141690771451 03.09.2014
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
29	Регистрационный номер	160168149416011
30	Дата регистрации	26.08.2014
31	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №1 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Республике Татарстан
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2141690773794 03.09.2014
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)		
33	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
34	Размер (в рублях)	10000
35	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
36	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	6181690016865 25.07.2018
37	Фамилия	ТАЛДЫКИН
38	Имя	ЕВГЕНИЙ
39	Отчество	МИХАЙЛОВИЧ
40	ИНН	166009166355
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6181690016865 25.07.2018
42	Должность	Ликвидатор
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6181690016865 25.07.2018
Сведения об учредителях (участниках) юридического лица		
44	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1141690060335 25.08.2014
45	Фамилия	ТАЛДЫКИН

46	Имя	ЕВГЕНИЙ
47	Отчество	МИХАЙЛОВИЧ
48	ИНН	166009166355
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
50	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
51	Размер доли (в процентах)	100
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
53	Код и наименование вида деятельности	64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о дополнительных видах деятельности		
1		
55	Код и наименование вида деятельности	45.1 Торговля автотранспортными средствами
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
2		
57	Код и наименование вида деятельности	45.3 Торговля автомобильными деталями, узлами и принадлежностями
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
3		
59	Код и наименование вида деятельности	64.19 Денежное посредничество прочее
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
4		
61	Код и наименование вида деятельности	66.2 Деятельность вспомогательная в сфере страхования и пенсионного обеспечения
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
5		
63	Код и наименование вида деятельности	71.20 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1141690060335 25.08.2014
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
65	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1141690060335 25.08.2014
66	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица

67	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
68	Наименование документа	P11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
69	Номер документа	28239А
70	Дата документа	18.08.2014
71	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
72	Дата документа	14.08.2014
73	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
74	Номер документа	1
75	Дата документа	14.08.2014
76	Наименование документа	АКТ
77	Номер документа	1
78	Дата документа	14.08.2014
79	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
80	Номер документа	313
81	Дата документа	18.08.2014
82	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРЮЛ СВЕДЕНИЯМИ О ЮЛ
83	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
84	Дата документа	15.08.2014
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
85	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	16 007077799 25.08.2014
2		
86	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2141690745931 25.08.2014
87	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
88	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
3		
89	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2141690771451 03.09.2014

90	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
91	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
4		
92	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2141690773794 03.09.2014
93	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
94	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
5		
95	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2141690786961 09.09.2014
96	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
97	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
98	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
99	Номер документа	30136А
100	Дата документа	02.09.2014
101	Наименование документа	Решение
102	Номер документа	1/Д
103	Дата документа	02.09.2014
104	Наименование документа	Заявление на предоставление выписки из ЕГРЮЛ сведениями о ЮЛ
105	Наименование документа	Доверенность КОПИЯ
106	Номер документа	16 А А 2351624
107	Дата документа	02.09.2014
6		
108	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6181690016865 25.07.2018
109	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Принятие юридическим лицом решения о ликвидации и назначении ликвидатора

110	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
111	Наименование документа	P15001 УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О ЛИКВИДАЦИИ ЮЛ
112	Дата документа	18.07.2018
113	Наименование документа	РЕШЕНИЕ

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств».

17.10.2018

ООО "Трансфинанс", Казань (ИНН 1655299672, ОГРН 1141690060335)



ООО "Трансфинанс"

Ликвидируется

информация актуальна на 11.10.2018

разделы

Яндекс.Директ

**Ликвидация ООО
в Казани!**

×

экспертказань.рф >

Полное наименование

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСФИНАНС"

Руководитель

Ликвидатор

[Талдыкин Евгений Михайлович](#)

ИНН: 166009166355

ОГРН

1141690060335 от 25 августа 2014 г.

ИНН/КПП

1655299672 / 165501001

Уставный капитал

10 000

Вид деятельности

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки, 64.99 [все \(6\)](#)

Среднесп. численность

1 сотрудник

Режим налогообложения

УСН

Юридический адрес

420043, республика Татарстан, город Казань, улица Калинина, дом 69, квартира 16

ООО "Трансфинанс", Казань – полные сведения из официальных источников: контакты, учредители, руководство, реквизиты и прочие данные. Детальная информация доступна в [выписке из ЕГРЮЛ](#) и в разделе [исторические сведения](#).

Искали другую одноименную компанию? Смотрите полный перечень юридических лиц с названием [ООО "Трансфинанс"](#).

17.10.2018

Финансовая отчетность ООО "ТРАНСФИНАНС" | ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

Всероссийская система данных о компаниях и бизнесе

Отчет сформирован на портале ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС.РФ

Дата формирования отчета 17.10.2018

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСФИНАНС"
1655299672

Бухгалтерский баланс	2017	2016	2015	2014	2013
Актив					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0,00	-	-	-	-
Основные средства	10 000,00	-	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	0,00	-	-	-	-
Финансовые вложения	0,00	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	0,00	-	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	0,00	-	-	-	-
ИТОГО по разделу I	10 000,00	-	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	0,00	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,00	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	0,00	-	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0,00	-	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	6 000,00	-	-	-	-
Прочие оборотные активы	0,00	-	-	-	-
ИТОГО по разделу II	6 000,00	-	-	-	-

https://zachestnybiznes.ru/company/U/1141690060335_1655299672_000-TRANSFINANS/balance

14

17.10.2018

Финансовая отчетность ООО "ТРАНСФИНАНС" | ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

БАЛАНС	16 000,00	-	-	-	-
Пассив					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	0,00	-	-	-	-
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00	-	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00	-	-	-	-
Резервный капитал	0,00	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	0,00	-	-	-	-
ИТОГО по разделу III	16 000,00	-	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,00	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	0,00	-	-	-	-
Прочие обязательства	0,00	-	-	-	-
ИТОГО по разделу IV	0,00	-	-	-	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	0,00	-	-	-	-
Кредиторская задолженность	0,00	-	-	-	-
Доходы будущих периодов	0,00	-	-	-	-
Прочие обязательства	0,00	-	-	-	-
ИТОГО по разделу V	0,00	-	-	-	-
БАЛАНС	16 000,00	-	-	-	-

Отчет о прибылях и убытках	2017	2016	2015	2014	2013
----------------------------	------	------	------	------	------

17.10.2018

Финансовая отчетность ООО "ТРАНСФИНАНС" | ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка	0,00	-	-	-	-
Себестоимость продаж	1 000,00	-	-	-	-
Валовая прибыль (убыток)	-1 000,00	-	-	-	-
Коммерческие расходы	0,00	-	-	-	-
Управленческие расходы	0,00	-	-	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	-1 000,00	-	-	-	-
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	0,00	-	-	-	-
Проценты к уплате	0,00	-	-	-	-
Доходы от участия в других организациях	0,00	-	-	-	-
Прочие доходы	0,00	-	-	-	-
Прочие расходы	0,00	-	-	-	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	-1 000,00	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	0,00	-	-	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	0,00	-	-	-	-
Текущий налог на прибыль	0,00	-	-	-	-
Чистая прибыль (убыток)	-1 000,00	-	-	-	-
СПРАВОЧНО					
Постоянные налоговые обязательства (активы)	0,00	-	-	-	-

17.10.2018

Финансовая отчетность ООО "ТРАНСФИНАНС" | ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

Утверждено	29	декабря	2014	Зарегистрировано « 26 »	февраля	2015 г.
				Государственный регистрационный номер		
				4 – 01 – 36464 – R		
				(указывается государственный регистрационный номер,		
				присвоенный выпуску (дополнительному выпуску) ценных бумаг)		
				Банк России		
				(наименование регистрирующего органа)		
				(наименование должности и подпись уполномоченного		
				лица регистрирующего органа)		
Протокол			2014-02			
от	29	декабря	2014г.			Печать регистрирующего органа

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

Общество с ограниченной ответственностью «ТрансФинанс»

*облигации документарные на предъявителя с обязательным
централизованным хранением серии 01 процентные неконвертируемые в
количестве 3 000 000 (Три миллиона) штук номинальной стоимостью 1
000 (Одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 3 640-й (Три
тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения облигаций
выпуска*

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В НАСТОЯЩЕМ ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ БУМАГ,
ПОДЛЕЖИТ РАСКРЫТИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ.

**РЕГИСТРИРУЮЩИЙ ОРГАН НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА
ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ
ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ БУМАГ, И ФАКТОМ ЕГО РЕГИСТРАЦИИ
НЕ ВЫРАЖАЕТ СВОЕГО ОТНОШЕНИЯ К РАЗМЕЩАЕМЫМ
ЦЕННЫМ БУМАГАМ**