



ОТЧЕТ №B001703

об оценке справедливой стоимости 1 (одной) обыкновенной
именной бездокументарной акции в составе 100% пакета
Акционерного общества «РАНП»

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Портфельные
инвестиции» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом смешанных
инвестиций «Коммерческие Инвестиции»

Исполнитель

ООО «2К-Оценка активов»

Основание для проведения оценки

Техническое задание №01 от 07.02.2023 г.
к Договору №02/ПИФ-17112022 от 21.12.2022 г.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости

Дата оценки

01.02.2023 г.

Дата составления Отчета

28.02.2023 г.

2023 г.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Дата составления и порядковый номер Отчета	4
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.3. Информация, содержащаяся в Задании на оценку	4
1.4. Сведения об оценщике, проводившем оценку	5
1.5. Сведения о Заказчике оценки	6
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	6
1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	7
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	7
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки	8
Термины и определения	9
ГЛОССАРИЙ СОКРАЩЕНИЙ	10
2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	11
2.2. Перечень источников внешней информации	12
2.3. Перечень нормативных документов	13
2.4. Профессиональное суждение оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации	13
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	14
3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	14
3.3. Прочие допущения	14
3.4. Ограничения оценки	15
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
5.2. Права на объект оценки	17
5.3. Структура уставного капитала АО «РАНП»	17
5.4. Структура распределения уставного капитала АО «РАНП»	17
5.5. Права акционеров АО «РАНП»	17
5.6. Дивиденды АО «РАНП»	18
5.7. Информация об условиях корпоративного договора, определяющего дополнительные полномочия участника АО «РАНП»	18
6. ОПИСАНИЕ АО «РАНП»	19
6.1. Основные направления деятельности	19
6.2. Имущество Общества	19
6.2.1. Дочерние и зависимые общества	19
6.2.2. Филиалы и представительства	19
6.3. Анализ финансового состояния АО «РАНП»	19
6.3.1. Анализ бухгалтерского баланса	20
6.3.2. Анализ финансовых результатов	27
6.3.3. Анализ финансовых коэффициентов	28
6.3.4. Выводы финансового анализа	31
6.4. Наиболее эффективное использование	32
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7.1. Анализ общеэкономической ситуации в России	33
7.1.1. Основные макроэкономические тенденции	33
7.1.2. Прогноз основных макроэкономических показателей	38
7.1.3. Действующая система налогообложения	38
7.1.4. Краткие выводы	41



7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЦЕННЫХ БУМАГ	42
7.2.1. Структура рынка ценных бумаг.....	42
7.2.2. Ценообразующие факторы, определяющие стоимость ценных бумаг	45
7.2.3. Основные показатели и тенденции на российском фондовом рынке	46
7.2.4. Ценовые мультипликаторы	55
7.2.5. Скидки и премии.....	57
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	64
8.1. Основные этапы процесса оценки	64
8.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	64
8.2.1. Доходный подход.....	64
8.2.2. Сравнительный подход	65
8.2.3. Затратный подход.....	65
8.2.4. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	68
8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	69
8.3.1. Описание подхода	69
8.3.2. Выбор метода оценки	69
8.3.3. Расчет справедливой стоимости активов	70
8.3.4. Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «РАНП»	102
8.3.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода	103
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ВЫВОД ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	104
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	104
9.2. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	104
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	105



1. Общие сведения

1.1. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета – 28.02.2023 г.
Порядковый номер Отчета – В001703.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Техническое задание №01 от 07.02.2023 г. к Договору №02/ПИФ-17112022 от 21.12.2022 г. на проведение оценки 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе 100% пакета Акционерного общества «РАНП» между Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом (ЗПИФ) смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» в лице генерального директора Аболяева Алексея Валентиновича, действующего на основании Устава, и Исполнителем – ООО «2К-Оценка активов» в лице генерального директора Касьяновой Тамары Александровны, действующей на основании Устава.

1.3. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в составе 100% пакета Акционерного общества «РАНП» Номер и дата государственной регистрации выпуска акций 1-01-65002-К от 06.08.2001 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции», доверительное управление которым осуществляет ООО «УК Портфельные инвестиции».
Организация, акции которой оцениваются (организация, ведущая бизнес)	Акционерное общество «РАНП»
полное/сокращенное наименование	Акционерное общество «РАНП» / АО «РАНП»
место нахождения	123112, Россия, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, этаж 16, помещение А16, ком. 26.
ОГРН	1037739631478 от 13.02.2003 г.
Цель оценки	Для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. №156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость. Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» «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».
Предпосылки стоимости	При проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н.
Основания для установления предпосылок стоимости	Не требуется
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.02.2023 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 28.02.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют



Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Исполнитель и оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель и оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Исполнитель и оценщики не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых Заказчиком документов, а также технической, финансовой и иной информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из их достоверности. 4. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части Отчета об оценке (включая приложения) не могут быть использованы в отрыве от остальных частей Отчета. 5. Результаты оценки действительны только для указанной цели оценки. 6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. 7. От Исполнителя и оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.
Ограничения оценки	Ограничений нет
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке объекта оценки	Не допускаются распространение и публикация информации, содержащейся в Отчете об оценке, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Указание на форму составления Отчета об оценке	На бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Финансовая отчетность Организации и иная информация, существенно определяющая характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Не предусмотрено пользование иными, кроме заказчика, лицами
Формы представления итоговой стоимости	В виде единой цифры, в валюте – рубль
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетов, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО.	Отсутствует

1.4. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Оценщик, проводивший оценку, имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности.

Сведения об оценщике, проводившем оценку, приведены в таблице ниже.



Таблица 2. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Аляутдинов Владлен Маркович	Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №0159 от 30.12.2011 г. Негосударственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»). Действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) – регистрационный №007790 от 21.01.2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №020701-3 от 04.06.2021 г. Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №922/2249754308 от 28.10.2022 г. выдан САО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 08.11.2022 г. по 07.11.2023 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Почтовый адрес: 117246, РФ, г. Москва, Научный проезд, д. 17, Бизнес-центр «Научный 17», подъезд №3, этаж 9 Адрес электронной почты: info@2kaudit.ru Номер контактного телефона: 8 (495) 777-08-94, 777-08-95 Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 г. Трудовой договор с ООО «2К-Оценка активов» №21/20 от 27.03.2020 г.

Источник: данные оценщика

Копии образовательных и профессиональных документов оценщика, страхового полиса о гражданской ответственности оценщика, свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и квалификационного аттестата представлены в Приложении «Документы Исполнителя и оценщика Исполнителя» к настоящему Отчету.

1.5. Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является ООО «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции».

Сведения о Заказчике оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции»
Местонахождение	Российская Федерация, 123112, город Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 22, стр. 1, этаж 16, помещение А16, ком. 25
ИНН / КПП	7706111837 / 770301001
ОГРН и дата присвоения	1027739209431, дата присвоения: 18.09.2002 г.
Генеральный директор	Аболяев Алексей Валентинович

Источники: информация, предоставленная Заказчиком; информационная система «СПАРК»

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения об Исполнителе оценки – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, – представлены в таблице ниже.

Таблица 4. Сведения об Исполнителе оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «2К-Оценка активов»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «2К-Оценка активов»
ОГРН	1023202140280 от 11.11.2002 г.
ИНН / КПП	3207011117 / 772801001
Место нахождения	117246, Российская Федерация, г. Москва, Научный проезд, дом 17, этаж 9, пом. 9-30, ком. 1
Страховой полис	Полис №922/2228953469 от 25.08.2022 г. страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки, выдан САО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 24.09.2022 г. по 23.09.2023 г. Страховая сумма составляет 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО» Свидетельство №1349 от 13.02.2020 г.
Информация о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Соответствует

Источник: данные регистрационных документов



1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

1. 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.
2. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а юридическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Заказчик, либо иные заинтересованные лица не допускали вмешательство в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и не оказывали негативное влияние на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки с Заказчиком, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

При проведении оценки и подготовке Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.



1.9. Итоговая стоимость объекта оценки

В результате проведения работ по определению справедливой стоимости объекта оценки оценщиком получены следующие результаты.

Справедливая стоимость объекта оценки – 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе 100% пакета Акционерного общества «РАНП» – по состоянию на дату оценки, 01.02.2023 г., округленно составляет:

13 603 руб.
(Тринадцать тысяч шестьсот три рубля).

Оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13.

Результаты оценки действительны только для цели оценки, указанной в Задании на оценку. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки объекта оценки.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Генеральный директор



Т. А. Касьянова

Руководитель проектов отдела оценки бизнеса

В. М. Аляутдинов

28.02.2023 г.



Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 351 «Об особенностях раскрытия и предоставления в 2022 году информации, подлежащей раскрытию и предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона "Об акционерных обществах" и Федерального закона "О рынке ценных бумаг", и особенностях раскрытия инсайдерской информации в соответствии с требованиями Федерального закона "О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Решением Совета директоров Банка России от 18.03.2022 «Об определении перечня информации кредитных организаций, некредитных финансовых организаций, а также организаций, оказывающих профессиональные услуги на финансовом рынке, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации или нормативными актами Банка России, которую кредитные организации, некредитные финансовые организации, а также организации, оказывающие профессиональные услуги на финансовом рынке, вправе не раскрывать, и перечня информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации или нормативными актами Банка России, которую Банк России вправе не раскрывать на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Информационным письмом Банка России от 05.03.2022 № ИН-08-23/25.

Владельцу инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции» информация, нераскрытая в настоящем отчете, предоставляется по запросу. Для рассмотрения возможности предоставления информации, нераскрытой в настоящем отчете, лицу, намеренному приобрести инвестиционные паи ЗПИФ смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции», предлагается направить соответствующий запрос в ООО «УК Портфельные инвестиции».