



ОТЧЕТ №В000644

об оценке справедливой стоимости 1 (одной) обыкновенной
именной бездокументарной акции

в составе 100% пакета

ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»

Заказчик

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

Исполнитель

Акционерное общество «2К»

Основание для проведения оценки

Техническое задание №17 от 24.08.2018 г.
к Договору №02/1201311 от 31.01.2012 г.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости

Дата оценки

14.09.2018 г.

Дата составления Отчета

14.09.2018 г.

2018 г.

Оглавление

Основные факты и выводы	4
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
Стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет	5
Дата составления Отчета.....	5
Порядковый номер Отчета.....	5
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
Термины и определения	7
Глоссарий сокращений.....	8
1. Задание на оценку	10
2. Сведения о Заказчике оценки, об Исполнителе оценки и об оценщике	11
2.1. Заказчик оценки	11
2.2. Исполнитель оценки	11
2.3. Оценщик Исполнителя.....	11
2.4. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	12
3. Перечень документов, используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения.....	13
3.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	13
3.2. Перечень источников внешней информации.....	15
3.3. Перечень нормативных документов.....	15
4. Допущения, принятые при проведении оценки	17
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	18
6. Описание объекта оценки	19
6.1. Объект оценки.....	19
6.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
6.1.2. Имущественные права на объект оценки.....	19
6.1.3. Обременения, связанные с объектом оценки	19
6.1.4. Физические свойства объекта оценки.....	19
6.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	19
6.1.6. Информация о текущем использовании объекта оценки	20
6.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	20
6.2. Структура уставного капитала Общества	20
6.3. Структура распределения уставного капитала Общества	20
6.4. Права и обязанности акционеров Общества	21
6.5. Дивиденды Общества	21
6.6. Информация об условиях корпоративного договора, определяющего дополнительные правомочия участника Общества.....	21
7. Описание ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»	22
7.1. Основные сведения.....	22
7.2. Основные направления деятельности Общества	22
7.3. Имущество Общества.....	22
7.4. Дочерние и зависимые компании	22
7.5. Анализ финансового состояния ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»	23
7.5.1. Анализ бухгалтерского баланса	23
7.5.2. Анализ финансовых результатов	30
7.5.3. Анализ финансовых коэффициентов.....	31
7.5.4. Выводы финансового анализа.....	34
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	36
8.1. Анализ общеэкономической ситуации в России	36
8.1.1. Основные макроэкономические тенденции	36
8.1.2. Прогноз основных макроэкономических показателей	46
8.1.3. Действующая система налогообложения	50
8.1.4. Выводы.....	55
8.2. Регион расположения эмитента объекта оценки.....	56



8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	65
8.3.1. Структура рынка ценных бумаг	65
8.3.2. Ценообразующие факторы, определяющие стоимость ценных бумаг	67
8.3.3. Основные показатели и тенденции на российском фондовом рынке по итогам 2017 года.....	68
8.3.4. Ценовые мультипликаторы	97
8.3.5. Ценовые и другие характеристики рынка акций компаний, относящихся к отрасли «Вложения в ценные бумаги»	99
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	105
9.1. Порядок проведения оценки	105
9.2. Методология оценки.....	105
9.2.1. Доходный подход	105
9.2.2. Сравнительный подход.....	106
9.2.3. Затратный подход.....	106
9.2.4. Выбор подходов оценки	108
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	108
9.3.1. Описание подхода.....	108
9.3.2. Выбор и описание метода, используемого для оценки	109
9.3.3. Расчет справедливой стоимости активов	110
9.3.4. Расчет справедливой стоимости обязательств.....	134
9.3.5. Расчет справедливой стоимости собственного капитала ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»	135
9.3.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода	136
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	136
9.4.1. Описание подхода.....	136
9.4.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода.....	137
9.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	138
9.5.1. Описание подхода.....	138
9.5.2. Обоснование отказа от использования сравнительного подхода	139
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	140
10.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ВЫВОД ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	140
10.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	140
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	141



Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Техническое задание №17 от 24.08.2018 г. к Договору №02/1201311 от 31.01.2012 г. между Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН 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 – АО «2К», в лице генерального директора Касьяновой Тамары Александровны, действующей на основании Устава.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом настоящей оценки является 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в составе 100% пакета ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»¹.

Датой оценки объекта оценки является 14.09.2018 г.

Сведения о ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» и объекте оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Сведения о ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» и объекте оценки

Сведения о компании	
Полное фирменное наименование компании	Закрытое акционерное общество «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»
Сокращенное фирменное наименование компании	ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» ²
Местонахождение	Российская Федерация, 129075, г. Москва, ул. Аргуновская, д. 2, корп. 1, офис 220
ИНН / КПП	7713114042 / 771701001
ОГРН и дата присвоения	1037739631478; дата присвоения: 13.02.2003 г.
Отрасль (основной вид деятельности)	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки (код ОКВЭД 64.99)
Уставный капитал на дату оценки	121 423 000 руб.
Количество выпущенных и размещенных обыкновенных именных бездокументарных акций	121 423 шт.
Номинальная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции	1 000 руб.
Государственный регистрационный номер и дата регистрации выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций	1-01-65002-К от 06.08.2001 г., 1-01-65002-К-001D от 26.12.2003 г.
Количество выпущенных и размещенных привилегированных акций	Не выпускались
Сведения об объекте оценки	
Объект оценки	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в составе 100% пакета ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»
Балансовая стоимость объекта оценки	Объект оценки не имеет балансовой стоимости. Номинальная стоимость 1 (одной) акции ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» составляет 1 000 руб.

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

¹ Согласно предоставленному Заказчиком Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц (форма №Р50007) от 14.09.2018 г. правовая форма Общества изменена на АО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ». Копия указанного документа включена в состав Приложения «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

² Далее по тексту настоящего Отчета в отношении ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» может встречаться такая терминология: Общество, Компания, организация, предприятие, эмитент и др.



Стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет

Настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326.
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014 г.) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н).

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Использование указанного международного стандарта финансовой отчетности обусловлено Указанием ЦБ РФ от 25 августа 2015 г. №3758-У «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».

Отчет также выполнен в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), в которой состоит оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Дата составления Отчета

Датой составления Отчета является 14.09.2018 г.

Порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер В000644.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе настоящей оценки для определения справедливой стоимости объекта оценки оценщик применил затратный подход. В рамках затратного подхода к оценке оценщик использовал метод скорректированных чистых активов. Обоснование отказа от использования доходного и сравнительного подходов приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Результаты оценки справедливой стоимости объекта оценки – 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе пакета 100% пакета ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ», – приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Результаты оценки справедливой стоимости объекта оценки – 1 (одной) акции в составе 100% пакета ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ», руб.

Наименование подхода (метода)	Величина стоимости
Затратный подход (метод скорректированных чистых активов)	9 231
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся

Источник: расчеты оценщика



Итоговая величина стоимости 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 ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» – по состоянию на дату оценки, 14.09.2018 г., округленно составляет:

9 231 руб.
(Девять тысяч двести тридцать один рубль).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Обобщающая часть (основные факты и выводы) подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т. е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Генеральный директор



Т. А. Касьянова

Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
и стоимостного консультирования

В. М. Аляудинов

14.09.2018 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».