



ОТЧЕТ №B000428

об оценке справедливой стоимости 1 (одной) акции
в пакете не более 94% акций
ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ»

Заказчик

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

Исполнитель

АО «2К»

Основание для проведения оценки

Техническое задание №13 от 14.12.2017 г.
к Договору №02/1201311 от 31.01.2012 г.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости

Дата оценки

01.12.2017 г.

Дата составления Отчета

22.12.2017 г.

2017 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 ОЦЕНЩИКАХ..... | 11 |
| 2.1. ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 2.3. ОЦЕНЩИКИ ИСПОЛНИТЕЛЯ..... | 11 |
| 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..... | 14 |
| 3.3. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ..... | 15 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 16 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 17 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 18 |
| 6.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 18 |
| 6.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 18 |
| 6.1.2. Имущественные права на объект оценки..... | 18 |
| 6.1.3. Обременения, связанные с объектом оценки | 18 |
| 6.1.4. Физические свойства объекта оценки..... | 18 |
| 6.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки..... | 18 |
| 6.1.6. Информация о текущем использовании объекта оценки | 19 |
| 6.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | 19 |
| 6.2. СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА | 19 |
| 6.3. СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА | 19 |
| 6.4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА | 20 |
| 6.5. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА | 20 |
| 6.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕГО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАВОМОЧИЯ УЧАСТНИКА ОБЩЕСТВА..... | 20 |
| 7. ОПИСАНИЕ ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» | 21 |
| 7.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ..... | 21 |
| 7.2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА | 21 |
| 7.3. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕСТВА..... | 21 |
| 7.4. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ КОМПАНИИ | 21 |
| 7.5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» | 22 |
| 7.5.1. Анализ бухгалтерского баланса | 23 |
| 7.5.2. Анализ финансовых результатов..... | 29 |
| 7.5.3. Анализ финансовых коэффициентов..... | 30 |
| 7.5.4. Выводы финансового анализа..... | 33 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 35 |
| 8.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ | 35 |
| 8.1.1. Основные макроэкономические тенденции | 35 |
| 8.1.2. Прогноз основных макроэкономических показателей | 43 |



| | |
|---|------------|
| 8.1.3. Действующая система налогообложения | 47 |
| 8.1.4. Выводы | 52 |
| 8.2. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭМИТЕНТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 53 |
| 8.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | 64 |
| 8.3.1. Структура рынка ценных бумаг | 64 |
| 8.3.2. Ценообразующие факторы, определяющие стоимость ценных бумаг | 65 |
| 8.3.3. Основные показатели и тенденции на российском фондовом рынке по итогам первого полугодия 2017 года | 67 |
| 8.3.4. Ценовые мультипликаторы | 79 |
| 8.3.5. Ценовые и другие характеристики рынка акций компаний, относящихся к отрасли «Вложения в ценные бумаги» | 82 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ | 87 |
| 9.1. Порядок проведения оценки | 87 |
| 9.2. Методология оценки | 87 |
| 9.2.1. Доходный подход | 87 |
| 9.2.2. Сравнительный подход | 88 |
| 9.2.3. Затратный подход | 88 |
| 9.2.4. Выбор подходов оценки | 90 |
| 9.3. Расчет стоимости с использованием затратного подхода | 90 |
| 9.3.1. Описание подхода | 90 |
| 9.3.2. Выбор и описание метода, используемого для оценки | 91 |
| 9.3.3. Расчет справедливой стоимости активов | 92 |
| 9.3.4. Расчет справедливой стоимости обязательств | 116 |
| 9.3.5. Расчет справедливой стоимости собственного капитала ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» | 118 |
| 9.3.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода | 119 |
| 9.4. Расчет стоимости с использованием доходного подхода | 119 |
| 9.4.1. Описание подхода | 119 |
| 9.4.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода | 120 |
| 9.5. Расчет стоимости с использованием сравнительного подхода | 121 |
| 9.5.1. Описание подхода | 121 |
| 9.5.2. Обоснование отказа от использования сравнительного подхода | 122 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 123 |
| 10.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ВЫВОД ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ | 123 |
| 10.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 123 |
| 10.3. Сведения о независимости оценщиков, заявление о соответствии | 124 |
| 11. ПРИЛОЖЕНИЯ | 125 |



Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Техническое задание №13 от 14.12.2017 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) акция в пакете не более 94% акций ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ».

Датой оценки объекта оценки является 01.12.2017 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» ¹ |
| 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 | 129 600 000 руб. |
| Количество выпущенных и размещенных обыкновенных именных бездокументарных акций | 129 600 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) акция в составе пакета не более 94% ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» |
| Балансовая стоимость объекта оценки | Объект оценки не отражен на балансе собственника. Номинальная стоимость 1 (одной) акции ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» составляет 1 000 руб. |

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

¹ 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

Настоящая работа выполнена 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 состоят оценщики, подписавшие настоящий Отчет.

Дата составления Отчета

Датой составления Отчета является 22.12.2017 г.

Порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер В000428.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе настоящей оценки для определения справедливой стоимости объекта оценки оценщики применили затратный подход. В рамках затратного подхода к оценке оценщики использовали 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) акции в составе пакета не более 94% акций ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ», – приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Результаты оценки справедливой стоимости объекта оценки – 1 (одной) акции в составе пакета не более 94% акций ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ», руб.

| Наименование подхода (метода) | Величина стоимости |
|---|--------------------|
| Затратный подход (метод скорректированных чистых активов) | 7 995 |
| Доходный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | Не применялся |

Источник: расчеты оценщиков



Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведения работ по определению справедливой стоимости объекта оценки оценщиками получены следующие результаты:

Справедливая стоимость объекта оценки – 1 (одной) акции в пакете не более 94% акций ЗАО «НЕФТЯНАЯ КОМПАНИЯ «РОСАГРОНЕФТЕПРОДУКТ» – по состоянию на дату оценки, 01.12.2017 г., округленно составляет:

7 995 руб.
(Семь тысяч девятьсот девяносто пять рублей).

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.



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».