



ОТЧЕТ №B000549

об оценке справедливой стоимости
1 акции в пакете, состоящем не более чем из 6 825 шт. акций
Акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов»

Заказчик

ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ
смешанных инвестиций «Коммерческие Инвестиции»

Исполнитель

АО «2К»

Основание для проведения оценки

Техническое задание №16 от 03.05.2018 г. к Договору
№02/1201311 от 31.01.2012 г.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости объекта оценки
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 г. № 217н.

Дата оценки

03.05.2018 г.

Дата составления Отчета

29.05.2018 г.

2018 г.

Оглавление

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
Основание для проведения оценки	4
Дата составления Отчета.....	4
Порядковый номер Отчета.....	4
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
Термины и определения	6
ГЛОССАРИЙ СОКРАЩЕНИЙ.....	7
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКАХ И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	9
2.1. Заказчик оценки.....	9
2.2. Исполнитель оценки.....	9
2.3. Оценщик Исполнителя.....	9
3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
3.1. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
3.2. Перечень источников внешней информации.....	11
3.3. Перечень нормативных документов.....	12
4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
6.1.2. Имущественные права на объект оценки.....	17
6.1.3. Обременения, связанные с объектом оценки	17
6.1.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	17
6.1.5. Информация о текущем использовании объекта оценки	20
6.1.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	20
6.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА – ЭМИТЕНТА АКЦИЙ.....	21
6.2.1. Краткое описание Банка «ВБРР» (АО).....	21
6.2.2. Перспективы деятельности Общества.....	24
6.2.3. Определение основных рисков бизнеса	26
6.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ БАНКА «ВБРР» (АО)	31
6.3.1. Методология финансового анализа	31
6.3.2. Процедура финансового анализа	31
6.3.3. Анализ отчета о финансовом положении.....	32
6.3.4. Анализ активов Банка	33
6.3.5. Анализ пассивов Банка	35
6.3.6. Анализ показателей финансового состояния Банка	38
6.3.7. Оценка соблюдения обязательных нормативов	40
6.3.8. Краткие выводы	40
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	42
7.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	42
7.1.1. Основные макроэкономические тенденции	42
7.1.2. Прогноз основных макроэкономических показателей	50
7.1.3. Действующая система налогообложения	54
7.1.4. Выводы.....	59
7.2. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОТРАСЛИ	60
7.2.1. Развитие банковского сектора в 2017 г.	60
7.2.2. Актуальные рейтинги банков – участников банковского рынка России	64
7.2.3. Прогноз деятельности банковского сектора России на 2018 г.	69
7.2.4. Краткие выводы	75



7.3. Анализ рынка ценных бумаг и основных ценообразующих факторов, определяющих стоимость акций	76
7.3.1. Ценовые мультипликаторы	76
7.3.2. Скидки и премии	77
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	83
8.1. Порядок проведения оценки	83
8.2. Методология оценки.....	83
8.2.1. Затратный подход	83
8.2.2. Сравнительный подход	84
8.2.3. Доходный подход	84
8.3. Расчет стоимости с использованием доходного подхода	86
8.3.1. Описание подхода.....	86
8.3.2. Применение доходного подхода – метод чистой прибыли, направляемой акционерам	88
8.3.3. Применение доходного подхода – метод избыточного дохода	103
8.3.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	107
8.4. Расчет стоимости с использованием сравнительного подхода.....	107
8.4.1. Описание подхода.....	107
8.4.2. Выбор метода оценки	108
8.4.3. Реализация метода сделок	109
8.4.4. Реализация метода рынка капитала.....	112
8.4.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	115
8.5. Расчет стоимости с использованием затратного подхода	115
8.5.1. Общая методология затратного подхода.....	115
8.5.2. Анализ основных предпосылок и допущений	116
8.5.3. Расчет стоимости собственного капитала Банка «ВБРР» (АО).....	118
8.5.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	118
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ВЫВОД ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	120
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	120
9.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	121
9.3. Сведения о независимости оценщиков, заявление о соответствии.....	122
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	123



Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является 1 акция в пакете, состоящем не более чем из 6 825 шт. акций Акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов». Датой оценки объекта оценки является 03.05.2018 г.

Сведения о Банке «ВБРР» (АО) и объекте оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Сведения о Банке «ВБРР» (АО) и объекте оценки

Сведения о компании	
Полное фирменное наименование компании	Акционерное общество «Всероссийский банк развития регионов»
Сокращенное фирменное наименование компании	Банк «ВБРР» (АО) ¹
Место нахождения	Российская Федерация, 129594, г. Москва, Суцеский Вал, д. 65, к. 1
ИНН / КПП	7736153344 / 771701001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1027739186914, дата присвоения: 12.09.2002 г.
Отрасль (основной вид деятельности)	Прочее денежное посредничество (ОКВЭД 65.12)
Уставный капитал	10 844 550 000 руб.
Объем выпущенных и размещенных обыкновенных именных бездокументарных акций	1 084 455 шт.
Номинальная стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции	10 000 руб.
Объем выпуска привилегированных акций	Не выпускались
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	10103287В от 07.10.1996 г., 29.07.1998 г., 10.09.1999 г., 03.11.2000 г., 23.04.2003 г., 02.11.2006 г., 03.12.2008 г., 30.09.2010 г., 06.12.2016 г.
Руководитель	Маликова Дина Ринатовна – Президент
Сведения об объекте оценки	
Объект оценки	1 акция в пакете, состоящем не более чем из 6 825 шт. акций Акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов»
Балансовая стоимость объекта оценки ²	Номинальная стоимость 1 акции в пакете, состоящем не более чем из 6 825 шт. акций Акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов», составляет 10 000 (Десять тысяч) руб.

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Техническое задание №16 от 03.05.2018 г. к Договору №02/1201311 от 31.01.2012 г. между Заказчиком – ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом 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.

Дата составления Отчета

Датой составления Отчета является 29.05.2018 г.

Порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер В000549.

¹ Далее по тексту настоящего Отчета в отношении Банка «ВБРР» (АО) может встречаться такая терминология: Общество, Компания, организация, предприятие, эмитент и др.

² Оценщикам не были предоставлены данные о балансовой стоимости объекта оценки, поэтому рассматривается его номинальная стоимость.



Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе определения справедливой стоимости объекта оценки оценщики применили доходный и сравнительный подходы к оценке. При этом в рамках доходного подхода к оценке оценщики использовали метод чистой прибыли, направляемой акционерам, в рамках сравнительного – метод сделок и метод рынка капитала (результат по методу рынка капитала приведен справочно). Результат оценки, полученный с использованием затратного подхода, приведен в настоящем Отчете справочно (обоснование отказа от использования затратного подхода приведено в соответствующем разделе Отчета).

Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 2. Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки, руб.

Наименование подхода	Наименование метода	1 акция в пакете, состоящем не более чем из 6 825 шт. акций Акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов»
Доходный подход	Метод чистой прибыли, приходящейся на акционеров, и Метод избыточного дохода	91 540
Сравнительный подход	Метод сделок и метод рынка капитала	92 120
Затратный подход	Метод скорректированных чистых активов	74 290 (справочно)

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Справедливая стоимость 1 акции в пакете, состоящем не более чем из 6 825 шт. акций Акционерного общества «Всероссийский банк развития регионов» по состоянию на 03.05.2018 г. составляет округленно:

91 800 руб.
(Девяносто одна тысяча восемьсот рублей).

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, а также федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3).

Генеральный директор



Т. А. Касьянова

Руководитель проектов отдела оценки бизнеса и стоимостного консультирования

Handwritten signature in blue ink.

В. М. Аляутдинов

29.05.2018 г.

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.

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».