



Независимое Агентство Оценки и Консалтинга

тел. (+7-095) 729-38-30, info@naoik.ru, www.naoik.ru

**ОТЧЕТ № 5Б-19/5
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ
БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ
10 000 000 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ) ШТУК
(26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА)**

Дата определения стоимости:

01 января 2019 г.

Дата составления отчета:

26 марта 2019 г.

**Москва
2019**

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

Договор с ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), действующей в качестве доверительного управляющего паевого инвестиционного фонда «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» № 01-02/11 от «01» августа 2011 г. на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд и Приложение к нему № 67 от 20 февраля 2019 г.

Объект оценки:

Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала), с указанием стоимости одной акции в составе пакета.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подход к оценке	Результат оценки собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	Результат оценки объекта оценки, тыс. руб.
Затратный	34 674 415	4 105 067
Сравнительный (индикативный результат)	24 224 051	не учитывался при согласовании
Доходный	не применялся	не применялся

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов итоговая величина справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала), по состоянию на 01 января 2019 г. округленно составляет:

4 105 100 000 рублей

(Четыре миллиарда сто пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек)

справедливая стоимость одной обыкновенной акции АО «Тушино 2018» в составе оцениваемого пакета округленно составляет:

410,51 руб.

(Четыреста десять рублей 51 копейка)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов оценки, полученных в данном отчете предусматривается исключительно для целей для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.



1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление	4
2.	Перечень таблиц, содержащихся в отчете	6
3.	Краткое изложение основных фактов и полученных результатов	8
3.1.	Общие сведения	8
3.2.	Задание на оценку	9
3.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата	10
3.4.	Обоснование применяемого вида стоимости	10
3.5.	Допущения, принятые при проведении оценки	11
3.6.	Нормативные основы проведения работ	12
3.7.	Процесс оценки	14
4.	Описание объекта оценки	18
4.1.	Общее описание компании	18
4.2.	Общая характеристика объекта оценки	19
5.	Анализ рынка объекта оценки	22
5.1.	Обзор макроэкономики	22
5.2.	Валовой внутренний продукт (ВВП)	23
5.3.	Промышленное производство	23
5.4.	Инфляция	25
5.5.	Потребительский спрос и рынок труда	27
5.6.	Банковский сектор	29
5.7.	Средневзвешенные процентные ставки	31
6.	Обзор отрасли	32
6.1.	Российский фондовый рынок –2018	32
6.2.	Анализ инвестиционной деятельности общества	41
7.	Финансовый анализ	42
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	43
8.1.	Особенности оценки справедливой стоимости объекта оценки	43
8.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	43
9.	Затратный подход	46
9.1.	Ограничения и допущения	46
9.2.	Общие положения	46
9.3.	Определение справедливой стоимости активов	48
9.4.	Определение справедливой стоимости обязательств	86
9.5.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала затратным подходом	93
10.	Сравнительный (рыночный) подход	94

10.1.	Общие положения	94
10.2.	Расчет справедливой стоимости собственного капитала сравнительным подходом	95
11.	Доходный подход	97
11.1.	Общие положения	97
11.2.	Применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки	97
12.	Согласование результатов	99
12.1.	Расчет справедливой стоимости пакета обыкновенных акций АО «ТУШИНО 2018» размером 100% от уставного капитала	99
12.2.	Расчет стоимости пакета обыкновенных акций АО «Тушино 2018» размером 26,00036% от уставного капитала в составе 100% пакета акций	99
12.3.	Определение поправок на степени контроля и ликвидности	100
12.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	102
12.5.	Определение справедливой стоимости одной акции в составах неконтрольных пакетов (справочно)	102
13.	Итоговые выводы	103
14.	Заявление о соответствии	104
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ АО «ТУШИНО 2018»	105
15.1.	Исходные данные	105
15.2.	Структура баланса	106
15.3.	Агрегированный баланс	111
15.4.	Анализ финансовых результатов деятельности АО "Тушино 2018"	112
15.5.	Показатели рентабельности	114
15.6.	Анализ финансовой устойчивости	115
15.7.	Анализ ликвидности	118
15.8.	Анализ деловой активности	119
15.9.	Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	122
15.10.	Резюме	123
16.	Документы Оценщика	125
17.	Приложение. Документы Заказчика	129

2. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Табл. 5.1. Показатели производственной активности.....	25
Табл. 5.2. Индикаторы инфляции	27
Табл. 5.3. Показатели потребительской активности населения.....	28
Табл. 5.4. Показатели рынка труда	29
Табл. 5.5. Показатели банковского сектора	31
Табл. 5.6. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций за декабрь 2018 г. % годовых	31
Табл. 5.7. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям за декабрь 2018 г. % годовых	31
Табл. 9.1. Активы АО «Тушино 2018»	47
Табл. 9.2. Обязательства АО «Тушино 2018».....	48
Табл. 9.3. Состав нематериальных активов АО «Тушино 2018»	48
Табл. 9.4. Определение справедливой стоимости НМА.....	49
Табл. 9.5. Характеристики автомобилей	51
Табл. 9.6. Определение справедливой стоимости движимого имущества.....	52
Табл. 9.7. Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Hyundai Genesis G90.....	58
Табл. 9.8. Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Mercedes-Benz E 400 4MATIC.....	59
Табл. 9.9. Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Nissan TEANA 2.5.....	59
Табл. 9.10. Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Nissan TEANA 2.5.....	60
Табл. 9.11. Результаты определения справедливой стоимости основных средств	62
Табл. 9.12. Расшифровка стр. 1170 Баланса.....	62
Табл. 9.13. Характеристика оцениваемых компаний.....	64
Табл. 9.14. Расчет стоимости инвестиционно-финансовых компаний.....	66
Табл. 9.15. Расчет стоимости ООО "Управляющая компания "Тушино 2018"	66
Табл. 9.16. Расчет стоимости АО "Гостиницы Тушино 2018"	67
Табл. 9.17. Расчет стоимости оцениваемых компаний	68
Табл. 9.18. Результаты согласования по подходам	68
Табл. 9.19. Результаты расчета справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений.....	69
Табл. 9.20. Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов.....	70
Табл. 9.21. Расшифровка стр. 1210 Баланса.....	75
Табл. 9.22. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности	77
Табл. 9.23. Состав депозитов.....	79
Табл. 9.24. Состав выданных займов.....	80
Табл. 9.25. Расчет справедливой стоимости депозита	81
Табл. 9.26. Расчет справедливой стоимости выданных займов	81
Табл. 9.27. Справедливая стоимость по строке 1240 Баланса.....	82
Табл. 9.28. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов	84
Табл. 9.29. Результаты расчета справедливой стоимости активов АО «Тушино 2018»	86



Табл. 9.30. Обязательства АО «Тушино 2018»	86
Табл. 9.31 Состав краткосрочных заемных средств	87
Табл. 9.32 Расчет справедливой стоимости выданных займов.....	88
Табл. 9.33. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности.....	90
Табл. 9.34. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств АО «Тушино 2018».....	93
Табл. 9.35. Расчет стоимости собственного капитала АО «Тушино 2018».....	93
Табл. 10.1 Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «Тушино 2018»	95
Табл. 12.1 Результаты согласования по подходам.....	99
Табл. 12.2. Расчет стоимости оцениваемого пакета акций	100
Табл. 12.3. Коэффициенты контроля по данным из различных источников	100
Табл. 12.4. Диапазоны рекомендованных значений скидок и надбавок.....	101
Табл. 12.5. Диапазоны рекомендованных значений скидок	101
Табл. 12.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	102
Табл. 12.7 Расчет стоимости одной акции в составе следующих пакетов акций	102

3. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

3.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Заказчик	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Менеджмент-Центр» («Д.У.»), осуществляющее доверительное управление паевым инвестиционным фондом «Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Спортивест» под управлением ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 129090 Москва, ул. Мещанская, д.7, стр.1 ОГРН 1027700049981 от 23 июля 2002 г. ОКПО 42847360 ИНН 7702160110 КПП 770201001.
Исполнитель (юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга» (ООО «НАОиК»)
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1 Почтовый адрес: 109341, г. Москва, Ул. Верхние поля, д.22, стр. 1, телефон: 89015293830, e-mail: info@naoik.ru. ИНН 7723528740 КПП 772301001 ОГРН 1047797060255 от 28 декабря 2004 г.
Оценщик	Бережной Виктор Витальевич Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом Исполнителя, телефон: 89015293830, e-mail: info@naoik.ru.
Сведения об Оценщике	член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 15 августа 2007 г. за регистрационным № 648; местонахождение СРО «РОО»: 107078, Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А. Квалификационный аттестат № 009713-3 от 12 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Профессиональная деятельность оценщика Бережного В.В. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000648, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей, срок действия с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г.). Со стороны саморегулируемых организаций оценщиков на дату составления настоящего Отчета об оценке меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков» не применялись.
Сведения о независимости Исполнителя и Оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" выполнены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались



3.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции в составе пакета.</p> <p>Регистрационные данные: 10 000 000 обыкновенных именных бездокументарных акций, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-74329-Н от 25.10.2010 г.</p>
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Правообладатель: Акционерное общество «Тушино 2018» (АО «Тушино 2018»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 6</p> <p>ОГРН 1107746699390, дата присвоения 26 августа 2010 г.</p>
Цель оценки	<p>Расчет справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Расчет стоимости чистых активов, аудит и прочее</p>
Вид стоимости, подлежащей определению	<p>Справедливая стоимость</p>
Дата определения стоимости	<p>01 января 2019 г.</p>
Допущения, на которых основывается оценка	<p>Оценка основана на информации Заказчика, которая признается достоверной.</p> <p>Результаты оценки действительны в месте оценки и на дату.</p> <p>Требования Управляющей компании к оформлению результатов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">- соответствие требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;- соответствие требованиям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года №217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 02 февраля 2016 года №40940, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 11 июля 2016 года №111н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 01 августа 2016 года №43044, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 № 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»;

- соответствие требованиям Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8).

Другие ограничения на дату заключения Договора об оценке не выявлены (в случае выявления дополнительных ограничений они будут отражены в Отчете об оценке)

**Иная информация,
предусмотренная федеральными
стандартами оценки**

От оценщика не требуется формирования суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Дата составления отчета

26 марта 2019 г.

3.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

В обязанности Оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных Заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследования предполагалось, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

Настоящий расчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

Полученный результат относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

Приведенная в Отчете итоговая величина справедливой стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.

3.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, устанавливает следующее.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.



Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В рамках настоящего исследования определялась справедливая стоимость объекта оценки.

Указанный вид стоимости соответствует требованиям Указания Банка России от 25.08.2015 N 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», что в полной мере соответствует предполагаемому использованию результатов оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Понятие справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению) в виде: «Справедливая стоимость — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

По своей сути справедливая стоимость в большинстве случаев корреспондируется с понятием рыночной стоимости, которая установлена Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в следующем виде:

Рыночная стоимость- есть 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.

Детальное рассмотрение методов оценки справедливой стоимости приведено в разд. 7.

3.5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.



Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, перечень которой приведен в Разделе 4.6.4 настоящего Отчета.

Настоящий Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.

В соответствии с условиями задания Оценщиком не проводилась никакая-либо юридическая экспертиза прав собственности на активы оцениваемой компании. Также в обязанности Оценщика не входила проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности компании.

В связи с тем, что для отдельных активов и обязательств справедливая стоимость совпадает с их рыночной стоимостью (в обмене или в использовании), то в Отчете термин справедливой стоимости применялся только для объекта оценки в целом (см. Разделы 7.1, 7.2).

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты определения стоимости.

Документы и материалы, не вошедшие в настоящий Отчет, находятся в архиве Оценщика.

Отчет представляет собой индикативную оценку стоимости объекта оценки, являющегося предметом сделки, проводимой между условным покупателем и условным продавцом, на дату оценки, в отношении которой как покупатель, так и продавец располагают необходимой информацией. В силу различных причин величина справедливой стоимости имущества, являющаяся предметом оценки, в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату может значительно отличаться от величины, приводимой в данном Отчете.

Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Расчеты проводились с использованием компьютерной программы MS Excel, при этом вычисления производились с числами в стандартном представлении (15 знаков после запятой) без округления, а промежуточные и конечные результаты приведены с учетом округления до уровня представленного в тексте. Поэтому буквальная подстановка чисел представленных в тексте отчета может приводить к незначительным несовпадениям полученного результата из-за округления использованных данных.

3.6. НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

3.6.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты: ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО №8, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328. Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими Приказами Минэкономразвития России.

Оценка рыночной и справедливой стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

В Отчете использовались также положения других стандартов, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории



Российской Федерации», которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

3.6.2. НОРМАТИВНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ИСТОЧНИКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
4. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26 декабря 1995 г.
5. ФСО № 1 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО № 2 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, ФСО № 7 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 8 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
6. Указание Банка России от 25.08.2015 N 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»
7. С.Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
8. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
9. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
10. Руководство по оценке бизнеса / Фишмен Джей, Пратт Шэнон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников – М.: АО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – 388 с.
11. Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях / Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2004.

3.6.3. ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Дополнительная информация, использованная в данном отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3.6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации о компании, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленный Заказчиком, приведен ниже:

- Устав АО «Тушино 2018» (новая редакция), утвержден Протоколом №2 от 22 января 2016 г. Внеочередного общего собрания АО «Тушино 2018»;



- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице АО «Тушино 2018»;
- Бухгалтерский баланс АО «Тушино 2018» (форма №1) на 31 декабря 2018 г.;
- Отчет о финансовых результатах АО «Тушино 2018» (форма №2) за январь - декабрь 2018 г.;
- Протокол №2 внеочередного общего собрания АО «Тушино 2018» от 22 января 2016 г.;
- Протокол Годового Общего собрания акционеров АО Тушино 2018 от 16 июня 2016 г.;
- Протокол Годового Общего собрания акционеров АО Тушино 2018 от 30 июня 2017 г.;
- Протокол №3 внеочередного общего собрания АО «Тушино 2018» от 15 августа 2017 г.;
- Протокол Годового Общего собрания акционеров АО Тушино 2018 от 28 июня 2018 г.;
- Остальные документы находятся в архиве Оценщика.

3.7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке приведены в соответствующих разделах отчета.

3.7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этапы оценки регламентируются п. 23 ФСО №1. Эти тапы включают следующее.

3.7.1.1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

С Заказчиком был заключен Договор № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г., и Приложение к нему № 67 от 20 февраля 2019 г. (Задание на оценку).

3.7.1.2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.

Объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала).

Целью исследования является расчет справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Дата определения стоимости – 01 января 2019 г.

3.7.1.3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Оценщиком проанализированы документы и информация, относящиеся к производственно-хозяйственной деятельности компании. Произведен анализ ретроспективных данных и информации, установлено состояние компании на дату определения стоимости. Исходя из проведенного анализа, а также консультаций с представителями Заказчика, сделаны выводы и определены перспективы развития компании.



3.7.1.4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На этом этапе был проведен анализ ретроспективной информации и текущих величин макроэкономических показателей, имеющихся прогнозов и подготовлен прогноз динамики изменения основных макроэкономических показателей в ближайшей, среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Кроме того, Оценщиком проведен анализ рынка, на котором функционирует оцениваемая компания и подготовлены прогнозы изменения основных отраслевых показателей, необходимых для дальнейших расчетов.

И, наконец, Оценщиком проанализировано текущее состояние рынка акций в России, в том числе внебиржевого рынка ценных бумаг, с целью определения ключевых тенденций, которые могут оказать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Эти тенденции сопоставлены с результатами анализа текущего и ожидаемого экономического развития России.

3.7.1.5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность исследуемого объекта оценки. При определении стоимости используются затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

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.

Затратный подход базируется на принципе, что у потенциального покупателя существует возможность приобрести или построить аналогичные активы на рынке и создать бизнес, аналогичный оцениваемой компании.

В рамках затратного подхода обычно используют метод накопления активов. Чтобы определить стоимость компании, определяется справедливая стоимость активов компании и справедливая стоимость обязательств. В результате стоимость собственного капитала компании определится как справедливая стоимость совокупных активов минус текущая стоимость всех обязательств.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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).

Доходный подход основан на том, что текущая стоимость компании равна приведенной стоимости ожидаемых в будущем доходов от ее эксплуатации или продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение.

В рамках доходного подхода используются:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

При применении доходного подхода итоговый результат обычно представляет ту сумму, которую инвестор готов будет заплатить, основываясь на будущих ожиданиях от бизнеса, а также требуемую инвестором ставку дохода на инвестиции в этот бизнес.

Таким образом, доходный подход основан на прогнозировании будущих доходов и определении справедливой стоимости компании, которая отражает перспективы ее деятельности и ожидания инвесторов.

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



В рамках сравнительного (рыночного, в терминологии МСФО) подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Основными методами, применяемыми в рамках рыночного подхода, являются:

- метод компаний-аналогов;
- метод сделок.

Данные о рыночных сделках по компаниям, долям акционеров в капитале компаний или ценным бумагам могут служить источником объективной информации для выведения стоимостных показателей, применимых в оценке бизнеса.

Возможность и целесообразность применения приведенных выше подходов к оценке устанавливалась Оценщиком исходя из наличия, полноты и качества имеющейся информации и данных.

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3.7.1.6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

3.7.1.7. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка и оцениваемой компании, а также перспектив их развития.

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

3.7.1.8. Составление отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.



4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ

4.1.1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ

Полное наименование компании	Акционерное общество «Тушино 2018»
Сокращенное наименование компании	АО «Тушино 2018»
Место нахождения Общества	123100, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 6
Почтовый адрес Общества	123100, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 6
Основной государственный регистрационный номер	110774669390
Дата постановки на учет в налоговом органе	26 августа 2010 г.
Основные виды деятельности общества	Согласно Уставу, основными видами деятельности общества являются: ¹ <ul style="list-style-type: none">– капиталовложения в ценные бумаги;– консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;– капиталовложения в собственность;– эмиссионная деятельность;– деятельность по управлению холдинг-компаниями;– торговая деятельность на основе организации оптовой, розничной, аукционной, комиссионной и других видов торговли товарами отечественного и импортного производства;– производство и реализация различных товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения, в том числе оборудования, запасных частей и комплектующих изделий;– внешнеэкономическая деятельность по импорту и экспорту товаров, работ и услуг;– организация и участие в российских и международных выставках, ярмарках, симпозиумах, конференциях и других мероприятиях по вопросам, отнесённым к предмету деятельности Общества;– оказание маркетинговых, инжиниринговых, консалтинговых, информационных, посреднических и иных услуг российским и иностранным гражданам, предприятиям и организациям;– осуществление благотворительной деятельности

¹ Источник: Устав АО «Тушино 2018» (новая редакция), Протокол №2 от 22.01.2016 г.



4.1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Согласно бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2018 г., предоставленной Заказчиком, основной вид деятельности АО «Тушино 2018» - капиталовложения в ценные бумаги.

4.1.3. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА

По состоянию на дату оценки АО «Тушино 2018» имеет дочерние и зависимые компании:

Наименование дочернего, зависимого и другого общества	Сумма вложения на дату оценки, руб.	Кол-во акций на дату оценки, шт.	Доля вложения в уставном капитале, %	Уставный капитал, руб.
ООО "Стадион Спартак"	18 190 921 956,41		99,9997	15 565 641 746,00
АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	4 654 456,50	1005000	50,000	2 010 000,00
АО "Тушино М"	3 305 600,00	2310	70	3 300 000,00
ООО "ЭНКЛАВ-БАЛТИК"	220,00		0,0005	108 980 000,00
ООО "Управляющая компания "Тушино 2018"	8 400 000,00		70	12 000 000,00
АО "Гостиницы Тушино 2018"	320 000,00	10000	100	600 000,00
Итого вложения в акции (доли):	18 207 602 232,91			

4.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.2.1. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Акционер	Уставной капитал, руб.	Кол-во акций, шт.	Тип акций	Номинальная стоимость 1 акции, руб.	Доля УК
ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") ЗИПФ акций "Спортивест"	3 450 000 000	10 000 000	обыкновенные	345	26,00036%
Компания Xantim Limited (Ксантим Лимитед)	383 364 000	1 111 200	привилегированные	345	2,88916%
АО "Спортивест"	2 449 500 000	7 100 000	обыкновенные	345	18,46026%
RESERVE INVEST HOLDING (CYPRUS) LIVITED	3 668 873 175	5 826 790	обыкновенные	345	15,14987%
АО Капитальные активы	3 317 307 825	9 615 385	обыкновенные	345	25,00035%
ООО "Резерв Инвест"	1 326 904 500	961 525	обыкновенные	345	2,50000%
ИТОГО	13 269 045 000	38 461 000			100,00%

Объект оценки Пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала) с указанием стоимости одной акции составе пакета. Балансовая стоимость пакета составляет 3 450 000 000 руб.

Регистрационные данные: 10 000 000 обыкновенных именных бездокументарных акций, номер государственной регистрации выпуска акций 1-01-74329-Н от 25.10.2010 г.

Уставный капитал Уставный капитал АО «Тушино 2018» составляет 13 269 045 000 рублей, размер



оцениваемого пакета акций составляет 26,00036%.

Заказчик не представил данных о наличии обременений, ограничений, сервитутов и интересов третьих лиц в отношении объекта оценки. При проведении оценки объекта оценки Оценщик принял допущение об отсутствии обременений, ограничений, сервитутов и интересов третьих лиц в отношении объекта оценки.

Уставный капитал АО «Тушино 2018» в размере представленном выше оплачен полностью.

В распоряжение Оценщика не были предоставлены данные о распределении чистой прибыли общества, размере дивидендов и порядке их выплаты.

4.2.2. СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Согласно Уставу АО «Тушино 2018» органами управления Обществом являются:

- Общее собрания акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является *Общее собрание акционеров*, которое может быть очередным или внеочередным.

Каждый участник Общества имеет на Общем собрании число голосов, пропорционально его доле в уставном капитале, за исключением случаев, предусмотренных ФЗ «Об акционерных обществах».

Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% (двух процентов) голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Ревизоры Общества, члены Совета директоров Общества, кандидата на должность Генерального директора Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 (тридцать) дней после окончания финансового года.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение става Общества в новой редакции;
- реорганизация Общества;
- ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;
- определение количественного состава Совета директоров (наблюдательного совета) Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
- уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- избрание Ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- утверждение Аудитора Общества;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
- утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в

- качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
 - определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
 - дробление и консолидация акций;
 - принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
 - принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
 - приобретение Обществом размещенных акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;
 - принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
 - утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
 - решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения Федеральным законом «Об акционерных обществах» не установлено иное.

Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совета директоров Общества или Генеральному директору Общества.

Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, требования Ревизора Общества, Аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10% (десяти процентов) голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор Общества является единоличным исполнительным органом Общества. Генеральный директор Общества избирается Советом директоров Общества на 3 (три) года. Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию участников Общества.

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется Ревизором Общества. Порядок деятельности Ревизора Общества определяется внутренним документом, утверждаемым Общим собранием акционеров.

Имеющаяся у Оценщика информация о компании позволяет произвести оценку справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала).

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ²

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая.

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и не нефтегазового. Среди компонентов не нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

²<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>

5.2. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ (ВВП)

Валовой внутренний продукт (ВВП) - ключевой показатель системы национальных счетов, характеризующий уровень экономического развития страны и результаты экономической деятельности. ВВП представляет собой конечный результат производственной деятельности предприятий, организаций и хозяйств, участвующих в экономической деятельности на экономической территории страны в течение длительного срока (не менее года). Этот показатель характеризует взаимосвязанные аспекты экономического процесса, производство и использование материальных благ, оказание услуг, распределение доходов.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

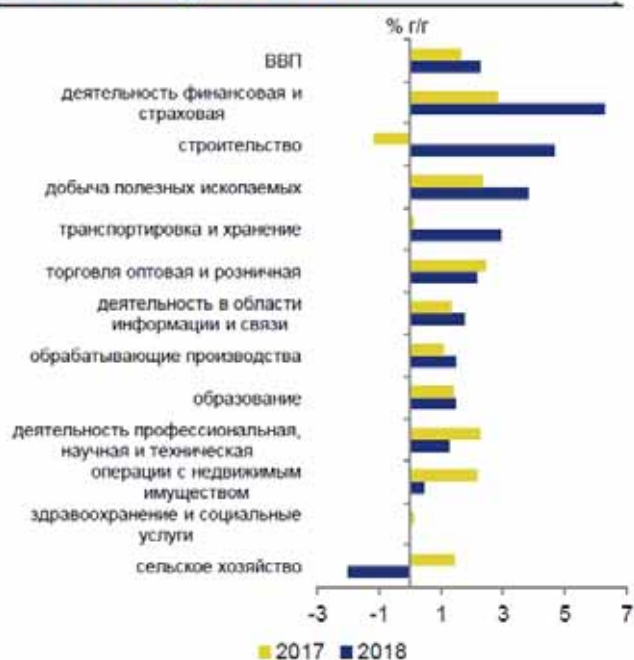
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

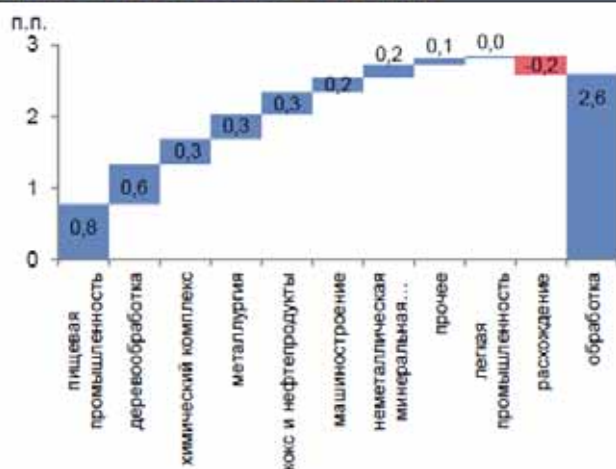
По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

5.3. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

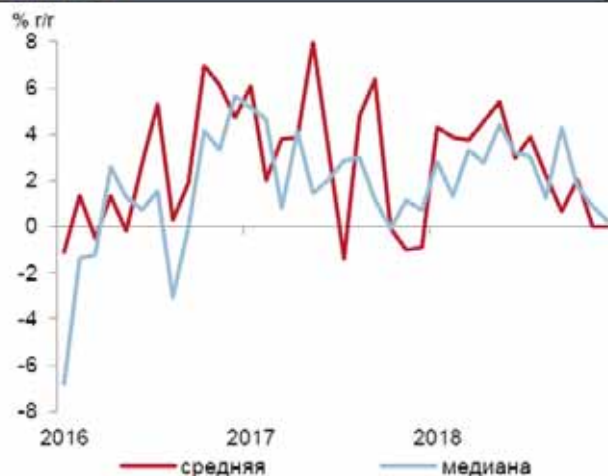


Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2-4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.)

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. – на 2,1%).

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче не нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Показатели производственной активности представлены в таблице ниже.

Табл. 5.1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

5.4. ИНФЛЯЦИЯ

Инфляция - рост общего уровня цен в экономике, сохраняющийся на период времени. Контроль над инфляцией - одна из приоритетных задач экономической политики государства. Выпуск денежных знаков и их кредитных заменителей в большем объеме, чем это требуется для товарооборота, обуславливает повышение уровня оптовых и розничных цен, снижение реальных доходов населения, увеличение бюджетного дефицита и т.д.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

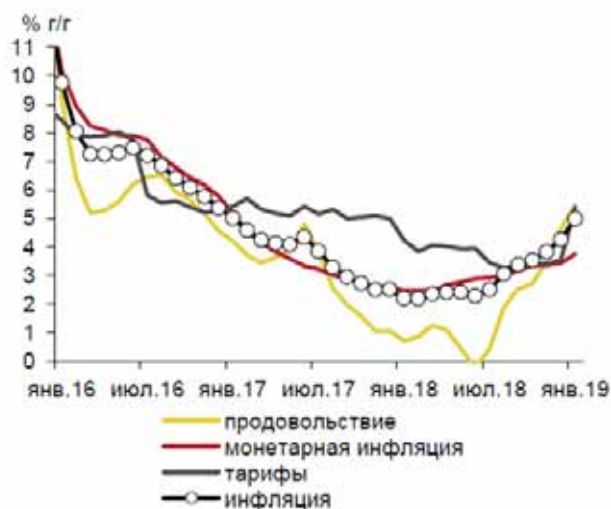
Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.



Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС.

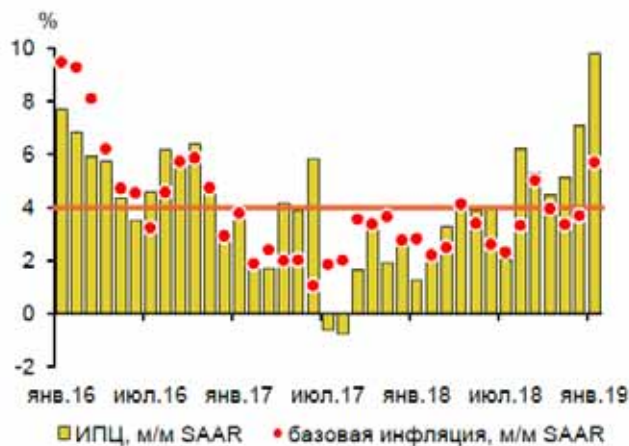
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5%.

Индикаторы инфляции представлены в таблице ниже:

Табл. 5.2. Индикаторы инфляции

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

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года.

5.5. ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС И РЫНОК ТРУДА

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1 кв. 2017 г.

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном

выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Показатели потребительской активности населения представлены в таблице ниже:

Табл. 5.3. Показатели потребительской активности населения

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.

Показатели рынка труда представлены в таблице ниже.

Табл. 5.4. Показатели рынка труда

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	3,8	2,5	4,2	5,2	6,3	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,3	-0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	4,0		
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	7,8	6,9	8,2	8,9	9,5	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,0	0,4	1,0	2,0	1,5	4,0		
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2/ 0,3 ²	-0,7	0,1	-3,1	0,3	-1,6	1,3	0,3/ 2,3 ⁴	-1,2	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,1	1,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,6	0,9		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,4	-0,5	0,4	-3,1	0,4	-2,0	0,8	0,0/ 2,1 ¹	-0,5	-4,8
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	-0,6	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)		76,1	76,2	76,2	76,1	76,2	76,2	76,3		
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,1	0,0	0,2	-0,3	0,3	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)		72,5	72,5	72,6	72,4	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-5,7	-4,6	-6,0	-6,4	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)		3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7		
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)		59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,8/-	4,8/4,8	4,8/4,8	4,8/4,7	4,7/4,8	4,6/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

5.6. БАНКОВСКИЙ СЕКТОР

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз

Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4 кв. 2019 г.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле-декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами.

По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения.

Показатели банковского сектора представлены в таблице ниже.

Табл. 5.5. Показатели банковского сектора

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,8	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	5,5	5,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

5.7. СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

Обобщенная информация о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным вкладам (депозитам) предоставленным нефинансовым организациям приведена в таблице ниже.

Табл. 5.6. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным банковским вкладам (депозитам) нефинансовых организаций за декабрь 2018 г. % годовых

Срок депозита	Рубли	долл. США	Евро
до 30 дней	6,42%	1,60%	0,10%
от 31 до 90 дней	7,22%	2,89%	0,47%
от 91 до 180 дней	7,66%	3,13%	0,37%
от 181 дня до 1 года	7,44%	3,82%	0,70%
от 1 до 3 лет	6,92%	3,55%	0,64%
свыше 3 лет	7,91%	-	-
свыше года	6,92%	3,55%	0,64%

Источник <http://www.cbr.ru/>, Статистический бюллетень банка России № 1, 2019.

Обобщенная информация о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям приведена в таблице ниже.

Табл. 5.7. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям за декабрь 2018 г. % годовых

Срок кредита	Рубли	долл. США	Евро
до 30 дней	8,13%	5,80%	1,43%
от 31 до 90 дней	9,83%	5,34%	3,06%
от 91 до 180 дней	10,28%	5,68%	3,22%
от 181 дня до 1 года	8,87%	6,24%	4,01%
от 1 до 3 лет	9,81%	4,32%	3,12%
свыше 3 лет	8,88%	5,38%	4,07%
свыше года	9,45%	4,73%	3,99%

Источник <http://www.cbr.ru/>, Статистический бюллетень банка России № 1, 2019.



6. ОБЗОР ОТРАСЛИ

6.1. РОССИЙСКИЙ ФОНДОВЫЙ РЫНОК –2018³

6.1.1. ОБЩАЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАРТИНА

В 2018 году экономика России не смогла реализовать ожидания оптимистов по ускорению экономического роста. Темпы роста ВВП по итогам 2018 года останутся умеренными (в пределах 1,6% - 1,8%). В 1П2018 года рост конечного потребления домохозяйств и инвестиций замедлился почти в 2 раза по сравнению со 2П2017 года (2,6% против 4,2% и 1,3% против 3,6% соответственно). Во 2П2018 года на фоне роста цен на нефть несколько активизировалась инвестиционная активность. Динамика роста конечного потребления, вероятно, стабилизировалась около 2% до конца года, что было обусловлено высокой кредитной активностью населения и реализованной программой повышения зарплат бюджетникам. На фоне девальвации рубля и умеренной инвестиционной активности наблюдалось существенное замедление импорта, что в условиях благоприятной конъюнктуры на глобальных сырьевых рынках привело к положительному влиянию чистого экспорта на ВВП. Снижение запасов в 2018 году отражало умеренный рост экономической активности, а также было следствием скромного урожая в сельском хозяйстве.



В 2019 году улучшение экономической ситуации не ожидается; наш прогноз роста ВВП на следующий год составляет 1,3%. Относительная слабость внешних товарных рынков, по нашему мнению, будет ограничивать потенциал экономического роста с точки зрения экзогенных факторов. В то же время, мы прогнозируем сохранение положительного влияния чистого экспорта на ВВП при стагнации импорта.

³ Источник: ПАО Промсвязьбанк



Ситуация 2П2018 года, когда инвестиции ускорялись одновременно со снижением импорта, будет, по нашему мнению, характерна и для 2019 года. Инвестиции станут определяющим фактором поддержания роста ВВП в 2019 году. Реализация этого фактора будет зависеть от возможностей бюджета (который пока выглядят устойчиво), старта национальных проектов и адресных целевых программ объемом 0,7 трлн. руб. в 2019г., а также от доступности кредитов для реального сектора экономики. Все эти факторы, впрочем, недостаточно сильны для существенного ускорения роста, и являются подверженными рискам, особенно внешнего характера.

На негативной стороне - тот весьма вероятный фактор, что рост потребления домохозяйств будет замедляться на фоне выросшей инфляции, повышения кредитных ставок и снижения темпов прироста заработных плат. Общее замедление внутреннего и внешнего спроса приведет к росту запасов.

В 2018 году рост деловой активности распространился практически на все отрасли экономики. Драйвером роста выступал финансовый сектор: оживление экономической активности и снижение процентных ставок способствовали расширению объемов финансовых услуг. Опережающими темпами росла добывающая промышленность, в основном за счёт добычи энергетического сырья. Обрабатывающая промышленность, транспорт и связь демонстрировали рост выше среднего, что характеризовало системность роста экономики. Наиболее слабо в 2018 году проявило себя сельское хозяйство, где был зафиксирован более низкий урожай зерновых культур. Строительство в течение года стагнировало, но к концу года вместе с ростом инвестиций наметился рост и в этом секторе.

В обрабатывающей промышленности преобладал рост отраслей, ориентированных на внутреннее потребление: производство автотранспорта, пищевая промышленность, лёгкая промышленность и т.д. Продолжался рост в отраслях, реализующих высокий потенциал развития (производство химических веществ, резины и пластмассы, деревообработка и т.д.). Среди аутсайдеров находились производство машин и оборудования, прочих транспортных средств, компьютеров и оптических изделий. Причина снижения их выпуска: недостаточный инвестиционный спрос и высокая зависимость от импортного оборудования и комплектующих.

В 2019 году, по нашим оценкам, динамика в отраслях экономики снизится. Рост в финансовом секторе замедлится ввиду увеличения процентных ставок. На фоне возобновления договора ОПЕК+ о снижении добычи нефти сократится рост в добывающей промышленности. Стагнация потребления и замедление в добывающей промышленности приведут к сокращению роста в торговле и на транспорте. Регуляторная реформа в жилищном строительстве потребует времени на адаптацию и вызовет, в т.ч., снижение активности операций по сделкам с недвижимостью.

В то же время, старт масштабных государственных проектов обеспечит ускорение роста в инфраструктурном строительстве и поддержит отстающие отрасли обрабатывающей промышленности, ориентированные на инвестиционный спрос. Вместе с тем, обрабатывающие отрасли, завязанные на внутреннее потребление, несколько замедлят рост, реагируя на ограниченный спрос.

6.1.2. РОССИЙСКИЙ РЫНОК АКЦИЙ И ОБЛИГАЦИЙ



Для российского фондового рынка 2018 год оказался непростым, что, в первую очередь, связано с напряженным внешним фоном. Распродажи на мировых рынках в декабре могут не позволить индексу МосБиржи завершить год двузначным ростом, поэтому стоит рассчитывать на рост около 8-9%.

Российский рынок в 2018 г. был в большей степени подвержен колебаниям на внешних рынках, и в своем календаре событий мы отмечаем только те из них, которые были в фокусе инвесторов, оказав позитивное или негативное влияние на динамику рынка (см. следующий слайд). Из наиболее значимых рыночных тем года отметим санкционную историю, наиболее драматичным эпизодом которой стали санкции против РусАла, а также осенний взлет нефтяных котировок, сумевших впервые за последние 4 года протестировать уровень выше 85 долл/барр. Среди значимых отраслевых событий можно выделить появление «списка Белоусова» и смену мажоритария Магнита.

Лидером в 2018 г. стал сырьевой сектор. Рост котировок нефти позволил акциям некоторых компаний (Новатэк, Татнефть, Лукойл, Газпром нефть) несколько раз обновить исторические максимумы, а индексу МосБиржи - протестировать отметку в 2500 пунктов. «Бюджетное правило» Минфина и риск новых санкций оказали поддержку фин.результатам компаний нефтегазового сектора.

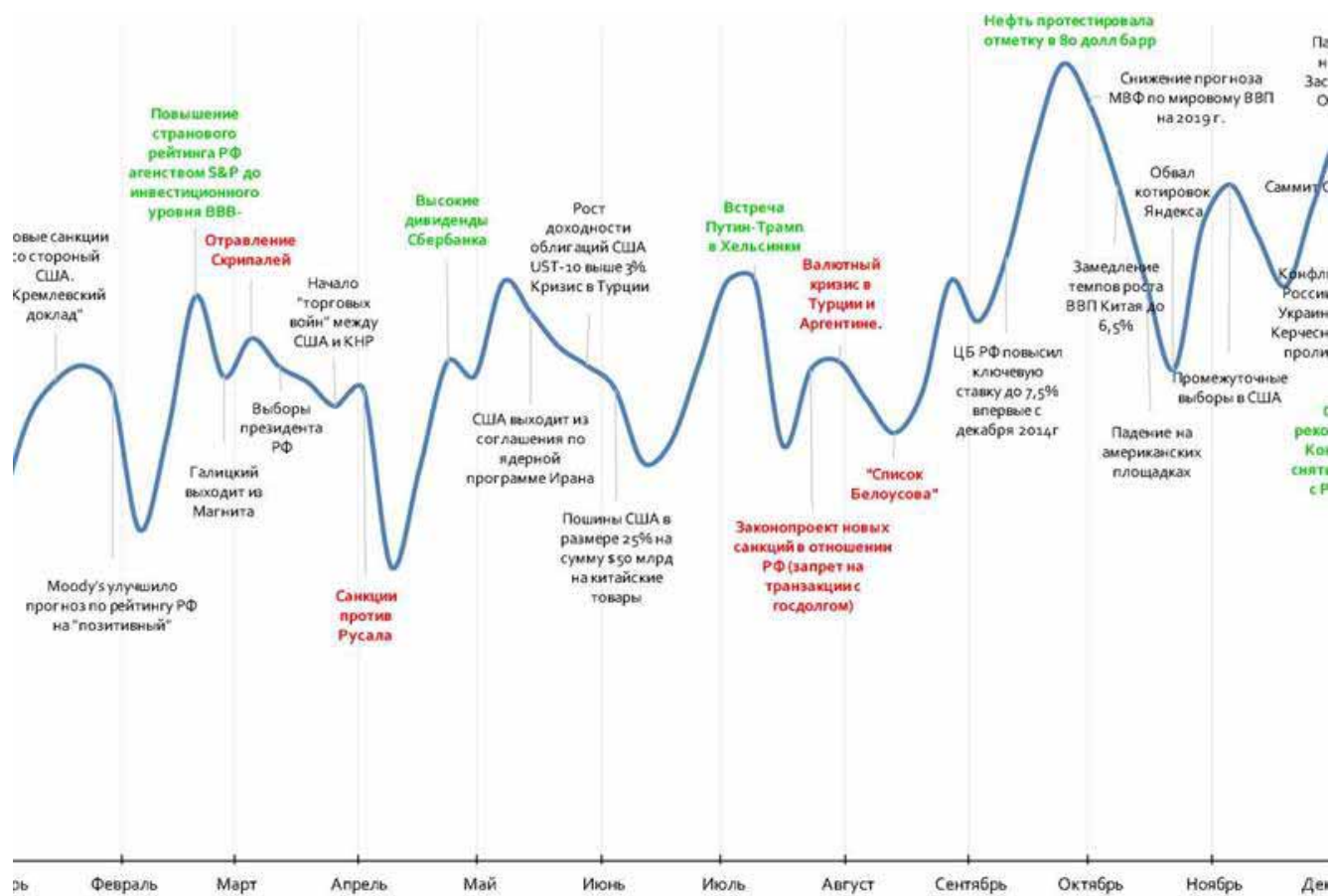
Горнодобывающие компании и металлурги также воспользовались периодом роста цен на сырье в первом полугодии и существенно увеличили свою операционную эффективность. Фактор высоких дивидендов также поддержал котировки этих бумаг, которые вышли на новые исторические максимумы (в рублевом выражении).

В менее выгодной ситуации оказался финансовый сектор, для которого лишь первая половина года была более удачной. Несмотря на впечатляющие результаты, волатильность мировых площадок, кризис на рынках развивающихся стран и рост ставок, а также угроза санкций не позволили сектору раскрыть свой потенциал роста.

Для ритейла и потребительского сектора год - не самый лучший.

Замедление потребительского спроса, снижение среднего чека и окончание периода экстенсивного роста отрасли заставляет компании более тщательно подходить к формированию будущей стратегии и искать новые источники прибыли.

Прошедший год оказался богатым на события на внешних рынках, которые привели к масштабным изменениям, в том числе, и на российском рынке акций. Мы выделили ряд историй, которые по нашему мнению оказали наибольшее влияние на динамику индекса Мосбиржи. Наиболее значимыми из них стали санкции против РусАла и взлет цены нефти выше 80 долл./барр.



Рыночные оценки





Российский рынок в целом фундаментально недооценен и сочетает в себе самую высокую дивидендную доходность и самые низкие оценки по мультипликаторам относительно аналогов. Сравнивая по мультипликатору P/E российский и бразильский индекс Bovespa, мы отмечаем, что индекс МосБиржи почти в два раза дешевле своего аналога. Это во многом связано со структурой индекса и его асимметрией в пользу нефтегазового сектора (51%), бумаги которого существенно недооценены рынком, например, Газпром. Если привести индексы к единой структуре (индекс Bovespa более диверсифицирован), то дисконт сокращается до 35%.

Инвесторы по-прежнему считают российский рынок высокорискованным активом, в связи с чем отток капитала продолжается, а рынок остается малоликвидным. Это связано, в первую очередь, с распродажами на EM, но, отчасти, и с сохранением санкционного давления. Мы считаем, что санкционная премия рынка, которая уже снизилась к концу года до примерно 5%, ввиду более сдержанных ожиданий по санкциям, вряд ли будет сокращаться дальше в 2019г.

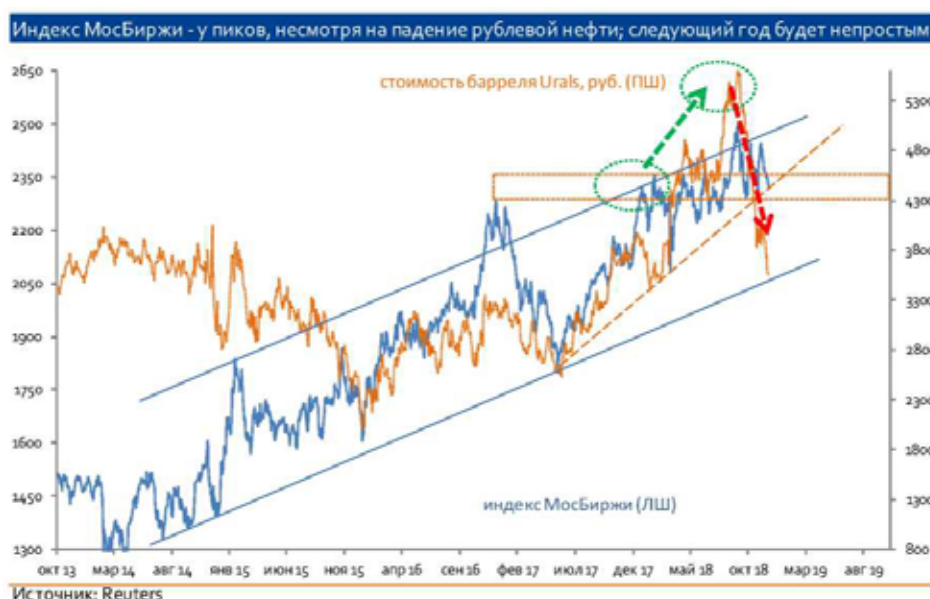
Прогноз по индексу ММВБ на 2019 г.

Индекс МосБиржи в конце года растерял свой импульс к росту на фоне ухудшения настроений на мировых рынках и падения нефтяных котировок. Вместе с тем, индикатор остается у исторических максимумов благодаря тому, что внешний негатив впитывается, в первую очередь, рублем, а фундаментальные метрики рынка привлекательны.

Мы считаем, что позитивная динамика денежных потоков ключевых «фишек» и высокая дивидендная доходность, а также перспектива восстановления цен на нефть в ближайшие кварталы способны привести к возобновлению роста индекса МосБиржи в направлении полной фундаментальной оцененности (по нашим последним оценкам, это 2930 пунктов). Но исходим из того, что ухудшение внешней конъюнктуры, а также санкционное давление на Россию не позволят полностью реализовать весь потенциал фундаментального роста рынка. Поэтому целевым уровнем по индексу МосБиржи на 2019 год мы считаем 2640 пунктов, причем полагаем, что достижение его вероятно именно в течение года. В нашем базовом сценарии мы учитываем точечный характер антироссийских санкций (мы не видим оснований для секторальных санкций ни против банков, ни против нефтегазовых компаний).

При этом на конец 2019 года у нас сформирован - в основном, по внешним причинам - достаточно консервативный взгляд : 2150 пунктов.

Мы отмечаем растущее число рисков для сценария роста рынка, от ожидаемого нами продолжения повышенной волатильности на мировых рынках с наступлением в течение года новых волн оттока капитала из EM и снижением средних цен на нефть, до внутриэкономической повестки: мы ждем снижения темпов роста российской экономики, и санкционного давления. Мы рекомендуем соторожно подходить к инвестированию в 2019 году.



6.1.3. РЫНОК ДУ И КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

2018 год стал рекордным по объему привлеченных средств частных инвесторов. Суммарный объем средств в ОПИФах и ИПИФах, а также средств физических лиц в индивидуальном доверительном управлении вырос почти на 250 млрд рублей. Пенсионные накопления НПФ, напротив, показали самые низкие результаты прироста за последние 3 года как в абсолютных, так и в относительных значениях. На фоне снижения потенциала основных драйверов роста рынка ДУ и коллективных инвестиций в 2019 году агентство ожидает инерционного роста рынка до уровня 7,6 млрд рублей.

По прогнозам агентства, рынок ДУ и коллективных инвестиций в 2019 году преодолет планку в 7,5 трлн рублей. По итогам 2018 года, по оценкам рейтингового агентства «Эксперт РА», рынок ДУ и коллективных инвестиций достиг 6,9 трлн рублей. В 2019 году рост объемов рынка ожидается преимущественно за счет инвестиционного дохода. Также позитивное влияние окажут притоки пенсионных накоплений НПФ в рамках переходной кампании 2018 года и средств частных инвесторов. Спрос на инвестиционные продукты со стороны физических лиц в 2019 году будет главным образом поддерживаться за счет активного продвижения продуктов УК кредитными организациями.

Пенсионные накопления сдали позиции средствам физических лиц. Основной драйвер роста рынка ДУ и коллективных инвестиций последних лет - пенсионные накопления - показал самые низкие результаты с 2015 года как в абсолютных (+166 млрд рублей), так и в относительных (+7%) значениях. В числе причин агентство отмечает снижение активности граждан по переводу средств из ПФР в НПФ, а также значительные потери сегмента в IV квартале 2018 года в результате переоценки активов. В то же время средства розничных и состоятельных частных инвесторов продемонстрировали рекордный прирост в 2018 году. Объем ОПИФов и ИПИФов вырос на 100 млрд рублей, а средства физических лиц в индивидуальном доверительном управлении - на 147 млрд рублей. Совокупная доля этих сегментов в общей структуре рынка по итогам года выросла на 3 п. п., до 13%.

Управляющие не ожидают новых рекордов розничных фондов и сектора индивидуального доверительного управления средствами физических лиц. Спрос на инвестиционные продукты со стороны физических лиц снизился в конце 2018 года на фоне роста ставок по банковским депозитам. По итогам IV квартала средства физических лиц в индивидуальном доверительном управлении выросли всего на 4,3%, а в ОПИФах и ИПИФах зафиксировано снижение объема средств на 1%. По результатам опроса, проведенного рейтинговым агентством «Эксперт РА», более половины управляющих компаний в 2019 году ожидают снижения темпов прироста сегментов ОПИФ и ИПИФ, а также ИДУ средствами физических лиц до уровня 0-10%.

По прогнозам агентства, рынок ДУ и коллективных инвестиций в 2019 году преодолет планку в 7,5 трлн рублей.

За 2018 год, по оценкам рейтингового агентства «Эксперт РА», рынок ДУ и коллективных инвестиций вырос на 8% и составил порядка 6,9 трлн рублей.



В 2019 году, по прогнозам агентства, объем рынка ДУ и коллективных инвестиций достигнет 7,6 трлн рублей. Основными факторами роста, помимо доходности этих активов, станут приток пенсионных накоплений НПФ в рамках переходной кампании 2018 года, а также рост объемов доверительного управления средствами частных инвесторов.

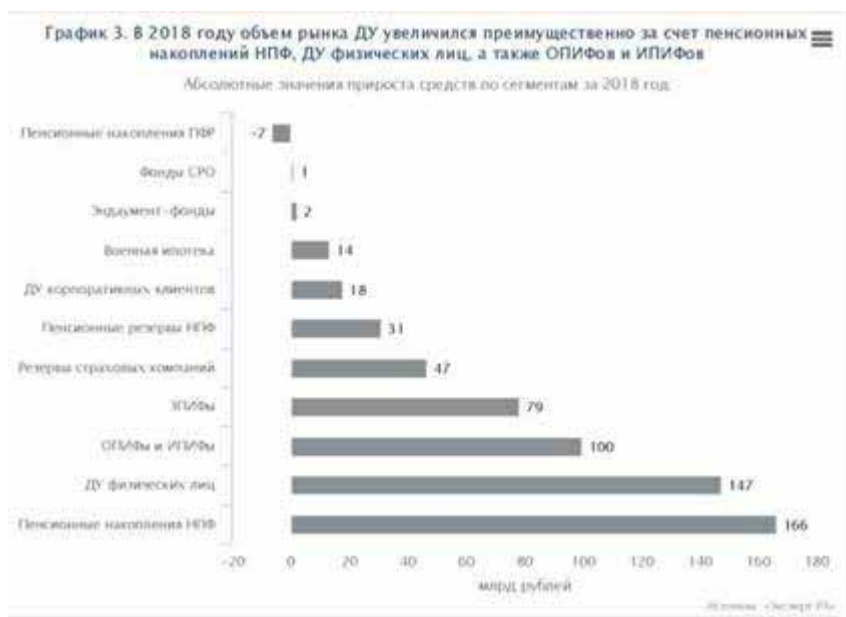
Однако потенциал роста пенсионных накоплений за счет пенсионных кампаний практически исчерпан. При отсутствии законодательных изменений в пенсионной системе, которые приведут к притоку свежих денег, этот сегмент бизнеса УК продолжит инерционный рост. Кроме того, процесс очистки пенсионных накоплений НПФ от «плохих» активов частично затронет инвестиционный результат и в 2019 году.

По оценкам агентства, интерес к инвестиционным продуктам со стороны физических лиц сохранится в 2019 году, несмотря на разворот тренда ставок по банковским вкладам в сторону повышения. Важным фактором роста объемов вложений граждан на финансовом рынке является активное взаимодействие управляющих компаний с крупными банками в части интеграции продуктовых предложений УК в банковские приложения, а также продвижение продуктов и услуг УК наравне с банковскими. Активное развитие дистанционного обслуживания и заинтересованность кредитных организаций в получении дополнительного комиссионного дохода от продажи инвестиционных продуктов будут способствовать поддержанию спроса на продукты УК, входящих в банковские группы.

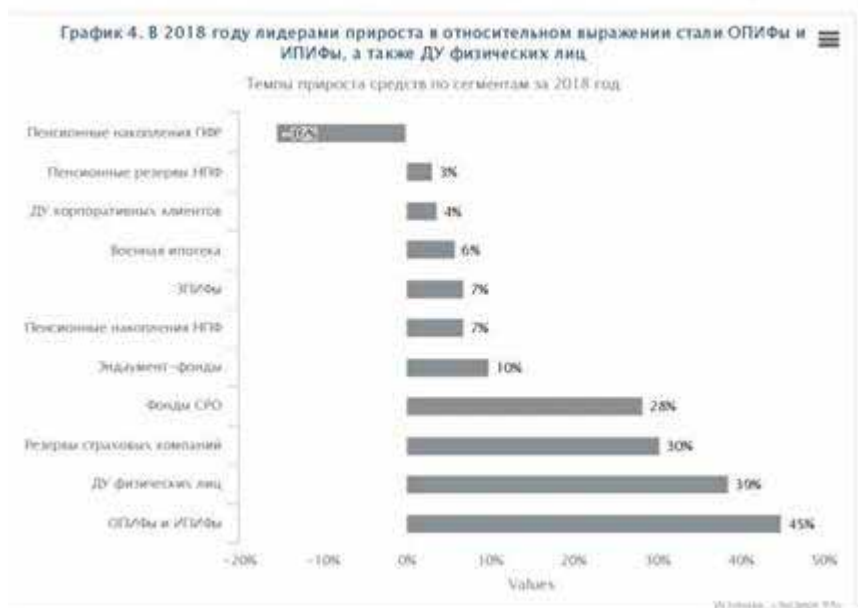


Пенсионные накопления сдали позиции средствам физических лиц. В абсолютном выражении наибольший прирост в 2018 году показали средства пенсионных накоплений НПФ. Основной вклад в рост сегмента обеспечила переходная кампания 2017 года: по сведениям ПФР, объем средств, переданных НПФ, составил 163 млрд рублей. С точки зрения инвестиционного результата 2018 год оказался не самым удачным для пенсионных накоплений НПФ. По данным УК, принимавших участие в анкетировании, объем средств пенсионных накоплений в управлении в 2018 году снижался 2 квартала подряд. Так, в III квартале сокращение составило 6,9 млрд рублей (-0,3%), в IV квартале в результате переоценки ряда активов сегмент потерял более 53 млрд рублей (-11,5%). На фоне устойчивого снижения активности граждан по переводу средств из ПФР в НПФ и невысоких инвестиционных результатов 2018 года этот сегмент уступил лидирующие позиции по приросту в абсолютных значениях совокупным результатам направлений ДУ розничных и состоятельных частных клиентов. По результатам 2018 года направление ДУ средствами физических лиц выросло почти на 150 млрд рублей, ОПИФы и ИПИФы прибавили порядка 100 млрд рублей.

По итогам 2018 года объем пенсионных накоплений ПФР в ДУ УК снизился на 7 млрд рублей. По результатам конкурсного отбора управляющих компаний Пенсионным фондом России и прекращения ряда договоров более 5 млрд рублей средств пенсионных накоплений в IV квартале 2018 года было возвращено управляющими компаниями в Пенсионный фонд.

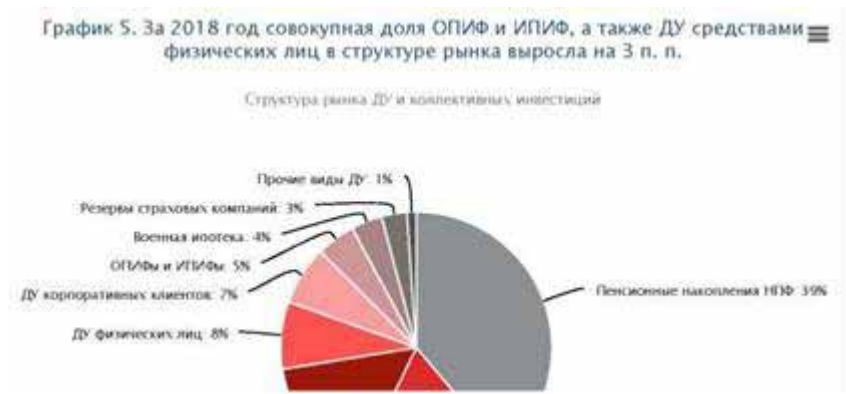


В относительном выражении наиболее высокие темпы прироста второй год подряд демонстрируют ОПИФы и ИПИФы, а также ДУ физических лиц (+45 и +39% соответственно за 2018 год).



Количество клиентов - физических лиц ДУ - удвоилось в 2018 году и достигло почти 150 тыс. человек. Число пащиков ОПИФов и ИПИФов увеличилось более чем на 100 тыс. человек и превысило отметку в 460 тыс. человек.

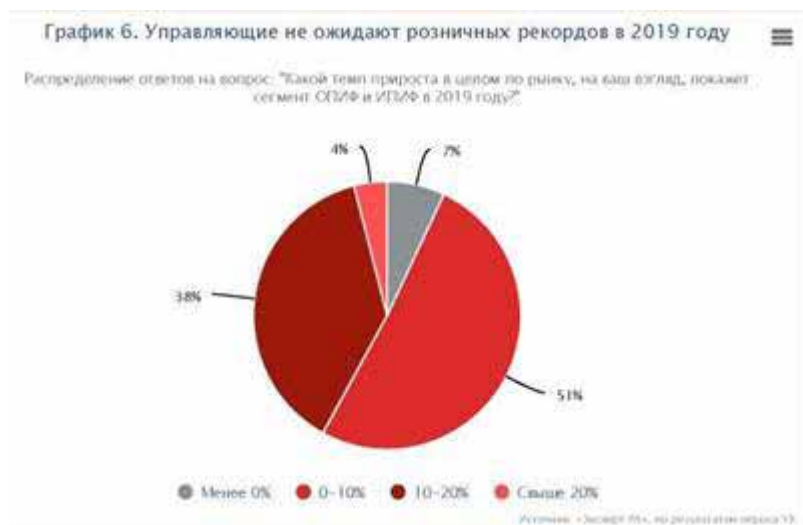
Крупнейшими сегментами на рынке ДУ и коллективных инвестиций остаются пенсионные накопления НПФ (с долей 39%), ЗПИФы (18%) и пенсионные резервы НПФ (15%). Совокупная доля пенсионных активов (НПФ и ПФР) в общей структуре рынка ДУ сократилась на 3%. Доля направлений ОПИФов и ИПИФов, а также ДУ физических лиц по итогам 2018 года выросла до 13%, увеличившись на 3 п. п.



Управляющие не ожидают новых рекордов розничных фондов и сектора индивидуального доверительного управления средствами физических лиц.

Несмотря на бурный рост сегментов в первой половине 2018-го, к концу года спрос на инвестиционные продукты со стороны физических лиц снизился. По итогам IV квартала средства физических лиц в индивидуальном доверительном управлении выросли всего на 4,3%, а в ОПИФах и ИПИФах зафиксировано снижение объема средств на 1%.

Управляющие компании не ожидают повторения рекордов 2018 года. Большинство УК - участниц опроса - придерживаются мнения, что темпы прироста сегмента ОПИФов и ИПИФов снизятся в 2019 году с двузначных отметок и установятся в диапазоне 0-10%. При этом 38% опрошенных УК придерживаются умеренно оптимистичных взглядов и ожидают прироста в диапазоне 10-20%. Стагнацию сегмента ожидают 7% участников опроса.



6.2. АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

АО «Тушино 2018» вкладывает средства в организации, занимающиеся инвестированием в области капиталовложений в ценные бумаги. В частности, средства вложены в ООО "Стадион Спартак", АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ", АО "Тушино М", ООО "ЭНКЛАВ-БАЛТИК", ООО "Управляющая компания "Тушино 2018", АО "Гостиницы Тушино 2018". Акции и доли в уставном капитале указанных организаций не котируются на биржевом рынке. Непрозрачность рынка акций и долей в уставном капитале не котируемых на рынке не позволяет подобрать рыночные аналоги оцениваемого общества. Оценщику так же не удалось найти сопоставимые аналоги на внебиржевом рынке.

Сопоставимые аналоги АО «Тушино 2018» на рынке ценных бумаг не найдены. Оценщику так же не удалось найти сопоставимые аналоги на внебиржевом рынке.

7. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ⁴

Основные выводы

За анализируемый период (с 31.12.2016 г. по 31.12.2018 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Тушино 2018" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,46, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.
7. И на 31.12.2016 г., и на 31.12.2018 г. состояние АО "Тушино 2018" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Допустимо неустойчивое состояние предприятия', так как для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.
8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -6302,72 дней. За анализируемый период продолжительность чистого цикла увеличилась на 2873,59 дней. что говорит об отрицательной тенденции, так как увеличилось количество текущих активов профинансированных за счет непосредственных участников производственного процесса и финансирование производственной деятельности в большей степени осуществляется за счет внешних по отношению к производственному процессу источников финансирования - прироста собственного капитала, кредитов.
9. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 17976597,0 тыс.руб., снизилась на -36179,0 тыс. руб. (темп уменьшения чистых активов составил -0,2%), и на 31.12.2018 г. их величина составила 17940418,0 тыс. руб.

⁴ Приложение №1

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Указания Банка России от 25.08.2015 N 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» устанавливают, что стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

Особенности оценки справедливой стоимости сформулировано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13) и в Международных стандартах оценки 2011 (МСО 300. Оценки для финансовой отчетности. Руководство по применению).

При оценке стоимости нефинансовых активов, к которым относится объект оценки, предписывается учитывать наилучшее и наиболее эффективное использование в отношении таких активов. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) полностью соответствует понятию наиболее эффективного использования (НЭИ) определение которого дано в п. 13 ФСО №7:

для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

В частности отмечается, что если ННЭИ актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

Учитывая, что объектом оценки является пакет обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018», как действующего предприятия, стоимость которых должна определяться методом чистых активов, то ННЭИ активов и обязательств является их использование в составе этого предприятия, а не ННЭИ этих активов и обязательств при распродаже по отдельности.

По существу, справедливая стоимость отдельных активов и обязательств в составе действующего предприятия соответствует рыночной стоимости этих объектов в использовании.

8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

МСФО 13 определяет, что необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.



При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, подходы к оценке, предлагаемые в МСФО 13 для оценки справедливой стоимости, полностью корреспондируются с подходами к оценке, предлагаемыми в ФСО №1 для оценки рыночной стоимости. Существует единственная терминологическая разница в названии сравнительного подхода рыночным. В дальнейшем в отчете будем придерживаться терминологии ФСО.

МСФО 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням:

- исходные данные Уровня 1 - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки.
- исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1.
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

В связи с отсутствием рынка объектов идентичных объекту оценки и необходимостью использования метода чистых активов, при определении справедливой стоимости объекта оценки в целом используются затратный подход и исходные данные Уровня 3. Вместе с тем, наличие аналитической информации Уровня 2 соответствующей отрасли позволяет применить сравнительный (рыночный) подход в виде метода мультипликаторов рыночной стоимости относительно балансовых показателей предприятия.

При оценке внеоборотных активов использовался сравнительный подход для определения справедливой стоимости транспортных средств, которая эквивалентна их рыночной стоимости (в обмене), с использованием исходных данных Уровня 1. Для иных внеоборотных активов справедливая стоимость соответствует рыночной стоимости в использовании, поэтому для их оценки использовался затратный подход и исходные данные Уровней 2 и 3.

Поскольку оцениваемые активы и обязательства не приносят самостоятельного дохода вне состава предприятия (имущественного комплекса), то доходный подход для определения справедливой стоимости не применялся. Элементы доходного подхода применялись лишь для оценки справедливой стоимости активов требующих периодических капиталовложений для определения текущей стоимости будущих периодических платежей на дату оценки методом дисконтирования денежных потоков. Таким же образом определялась текущая стоимость оборотных активов и финансовых обязательств. При этом использовались исходные данные Уровней 2 и 3.

В связи с тем, что отдельные активы не приносят дохода вне оцениваемого предприятия (имущественного комплекса), то признаки обесценения отсутствуют. Поэтому тест на обесценение не производился.

В отчете, в связи с тем, что для отдельных активов и обязательств справедливая стоимость совпадает с их рыночной стоимостью (в обмене или в использовании), то термин справедливой стоимости применялся только для объекта оценки в целом.

9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

При проведении расчетов в рамках затратного подхода Оценщик исходил из следующих допущений:

- оцениваются активы и обязательства, отраженные бухгалтерском балансе АО «Тушино 2018» по состоянию на 31 декабря 2018 г.;
- Оценщиком не проводились анализ и экспертиза права собственности на активы компании. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении активов компании;
- Оценщиком не проводилась инвентаризация активов компании. Расчеты справедливой стоимости затратным подходом к оценке основаны на данных о составе, структуре и характеристиках активов, предоставленных Заказчиком. Предполагалось, что полученные данные являются достоверными и полными;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в настоящем Отчете) фактов, влияющих на стоимость активов АО «Тушино 2018» Оценщик не несет ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов;
- определение справедливой стоимости активов АО «Тушино 2018», в том числе финансовых вложений, проводилось на основе предоставленных Заказчиком документов. В задачу Оценщика не входила проверка достоверности содержащейся в них информации;
- у АО «Тушино 2018» нет просроченной кредиторской задолженности, и признаков ее несвоевременного погашения.

9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В рамках затратного подхода расчет стоимости объекта оценки проводился методом накопления активов. При использовании данного метода активы компании оцениваются по справедливой стоимости.

Метод накопления активов предполагает следующие этапы оценки:

- анализ бухгалтерских балансовых отчетов;
- определение справедливой стоимости активов;
- определение справедливой стоимости п обязательств;
- определение справедливой стоимости компании, путем вычитания из справедливой стоимости активов справедливой стоимости обязательств.

В результате проведенных работ стоимость собственного капитала компании определяется как справедливая стоимость совокупных активов минус справедливая стоимость всех обязательств. Расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{ЗП} = C_{ЧА} = C_A - C_{Об}$$

где:

$C_{ЗП}$ – справедливая стоимость компании в рамках затратного подхода

$C_{ЧА}$ – справедливая стоимость накопленных чистых активов;

C_A – справедливая стоимость активов;

$C_{Об}$ – справедливая стоимость обязательств.



В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса;
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса;

В состав обязательств, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства, отражаемые в четвертом разделе бухгалтерского баланса;
- краткосрочные обязательства, отражаемые в пятом разделе бухгалтерского баланса.

Состав активов и обязательств компании по состоянию на 31 декабря 2018 г. с расчетом их долевой балансовой стоимости представлен ниже.

Табл. 9.1. Активы АО «Тушино 2018»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля актива
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	1 707	0,01%
Результаты исследований и разработок	1120		
Нематериальные поисковые активы	1130		
Материальные поисковые активы	1140		
Основные средства	1150	21 496	0,10%
Доходные вложения в материальные ценности	1160		
Финансовые вложения	1170	18 207 602	81,49%
Отложенные налоговые активы	1180	2 237	0,010%
Прочие внеоборотные активы	1190	4 116	0,02%
Итого оборотные активы	1100	18 237 158	81,62%
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	7	0,00003%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		
Дебиторская задолженность	1230	1 119 687	5,01%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 982 797	13,35%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 103	0,00%
Прочие оборотные активы	1260	3 048	0,014%
Итого оборотные активы	1200	4 106 642	18,38%
Сумма	1600	22 343 800	100,00%

Табл. 9.2. Обязательства АО «Тушино 2018»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	127	0,003%
Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	127	0,00%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	470 451	10,68%
Кредиторская задолженность	1520	3 921 621	89,06%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	11 183	0,25%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 403 255	100,00%
Сумма		4 403 382	100,00%

При расчетах стоимость активов и обязательств, балансовая стоимость которых не превышает 0,5% от суммарной балансовой стоимости, обычно принималась на уровне их балансовой стоимости.

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

9.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ (СТРОКА 1110 БАЛАНСА)

Долевая балансовая стоимость нематериальных активов составляла 1 707 тыс. руб. (0,01% в структуре активов компании). Состав нематериальных активов (НМА) приведен ниже.

Табл. 9.3. Состав нематериальных активов АО «Тушино 2018»

НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 береговая линия» №2015703285	14.04.2016	316 713,29	221 101,77
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 главная линия» №2015703286	14.04.2016	316 713,28	221 101,76
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 центральная линия» №2015703287	14.04.2016	316 713,29	221 101,77
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 чемпионская линия» №2015703284	14.04.2016	316 713,30	221 101,78
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» » (на синем фоне) №2015703288	14.04.2016	326 963,29	228 257,37

Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» №2015703289	14.04.2016	326 963,28	228 257,36
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» №2015703290	14.04.2016	326 963,27	228 257,35
«Мой город в Москве» (комбинированный) №2015707366	01.05.2016	73 100,00	51 721,78
"Твой город -твоя команда" свидетельство 672413 с 24.09.2018 по 28.11.2027	24.09.2018	88 000,00	85 600,00
Итого:		2 408 843,00	1 706 500,94

Нематериальные активы АО «Тушино 2018» представляют товарные знаки для идентификации застраиваемых территорий.

В общем случае, под товарным знаком понимают зарегистрированное в установленном порядке обозначение, служащее для отличия товаров одного производителя от однородных товаров других производителей⁵.

Как предполагается, что наличие товарного знака «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018», в различных вариантах, позволит идентифицировать и, как следствие, увеличить продаваемость построенных объектов, и улучшит узнаваемость АО «Тушино 2018».

Затраты на создание нематериальных активов отражены как первоначальная стоимость. Амортизация соответствует бухгалтерскому списанию средств. У НМА отсутствует физически износ. Признаков функционального или морального устаревания Оценщиком не выявлены. Максимальный срок использования НМА составляет 25 лет. По мнению Оценщика, стоимость нематериальных активов соответствует первоначальной балансовой стоимости с учетом снижения их стоимости в соответствии со сроком использования. Результаты расчета справедливой стоимости НМА приведены ниже.

Табл. 9.4 Определение справедливой стоимости НМА

НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Срок использования, лет	Справедливая стоимость, руб.
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 береговая линия» №2015703285	14.04.2016	316 713,29	2,72	282 283
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 главная линия» №2015703286	14.04.2016	316 713,28	2,72	282 283
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 центральная линия» №2015703287	14.04.2016	316 713,29	2,72	282 283
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 чемпионская линия» №2015703284	14.04.2016	316 713,30	2,72	282 283
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» » (на синем фоне) №2015703288	14.04.2016	326 963,29	2,72	291 418
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ	14.04.2016	326 963,28	2,72	291 418

⁵ Г.Г. Азгольдов, Н.Н. Карпова. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов: Учебное пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006, стр. 206

ТУШИНО-2018» №2015703289				
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» №2015703290	14.04.2016	326 963,27	2,72	291 418
«Мой город в Москве» (комбинированный) №2015707366	01.05.2016	73 100,00	2,67	65 289
"Твой город -твоя команда" свидетельство 672413 с 24.09.2018 по 28.11.2027	24.09.2018	88 000,00	0,27	87 045
Итого:				2 155 720

Справедливая стоимость нематериальных активов АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 2 156 тыс. руб.

9.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Долевая балансовая стоимость основных средств составляла 21 496 тыс. руб. (0,10% в структуре активов компании). Основные средства АО «Тушино 2018» включают в себя автомобили и движимое имущество в составе: оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь, другие виды имущества.

Учет основных средств, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 16 «Основные средства». Объект основных средств признается активом, если компания ожидает от него будущие экономические выгоды и его себестоимость можно надежно определить. Объект основных средств, подлежащий признанию в качестве актива, оценивается по себестоимости, в которую включаются: непосредственно цена за вычетом скидок и налогов, затраты на доставку и приведение его в необходимое для эксплуатации состояние и предварительную оценку затрат на демонтаж и удаление объекта основных средств.

Основные средства - это материальные активы, которые:

- (а) предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- (б) предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

Возмещаемая стоимость - большее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу или стоимости от его использования.

Остаточная стоимость актива - расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Если приобретенный объект не может быть оценен по справедливой стоимости, оценка его себестоимости производится на основе балансовой стоимости переданного актива.

Себестоимость объекта основных средств, находящегося в распоряжении арендатора по договору финансовой аренды, определяется в соответствии с МСФО (IAS) 17 "Аренда".

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив.

Класс основных средств - это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- (а) земельные участки;
- (б) земельные участки и здания;
- (с) машины и оборудование;



- (d) водные суда;
- (e) воздушные суда;
- (f) автотранспортные средства;
- (g) мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- (h) офисное оборудование;

Изложенное выше позволяет сделать вывод о том, что для рассматриваемого состава основных средств справедливая стоимость соответствует рыночной.

Описание особенностей реализации указанных подходов и методов, используемых при определении стоимости различных объектов, а также индексов, применяемых в затратном подходе, приведено в Приложении 2 (разделы 3.2.6 и 3.2.7).

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись на основе документов, представленных Заказчиком. Все объекты, входящие в состав основных средств, находятся в хорошем состоянии. находятся в хорошем, пригодном для эксплуатации состоянии.

Учитывая, что в состав движимого имущества основных средств входят достаточно новые объекты был применен затратный подход в виде метода индексации. Автомобили оценивались сравнительным подходом. Методы оценки описаны в разд. 3.2.5, 3.2.6 Приложения 2.

Выбор объектов аналогов для оценки автомобилей в рамках сравнительного подхода производился на основе данных приведенных на интернет-ресурсах <http://cars.auto.ru>, <http://moscow.drom.ru> и др.

Характеристика автомобилей и других объектов, входящих в состав основных средств приведены в Табл. 9.5, 9.6.

Табл. 9.5. Характеристики автомобилей

Объект	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб. см	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Состояние
Hundai Genesis G90	2017	32 000	3 778	3 496 070,34	2 632 335,30	хорошее
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2016	34 000	2 996	3 642 342,00	1 476 625,04	хорошее
Nissan TEANA 2.5	2015	52 000	2 496	1 189 290,68	96 429,02	хорошее
Nissan TEANA 2.5	2011	124 000	2 496	5 888 002,88	2 078 516,92	хорошее

Результаты расчета справедливой стоимости основных средств АО «Тушино 2018» приведены ниже.

Табл. 9.6. Определение справедливой стоимости движимого имущества

Объект	Дата ввода	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Коэф. индексации	Затраты на воспроизводство без НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст, лет	Коэф. использования	Износ физический	Экономич. Устаревание	Совокупный износ	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Оборудование (итого):		11 421 459,44	1 302 708,16									4 644 005
AGE Кресло руководителя на кресловине	21.08.2013	60 117,32	6 698,63	1,443	86 762	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	20 239
JARAMA Кресло в ткани	21.08.2013	62 501,06	6 964,08	1,443	90 202	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	21 041
JARAMA Кресло в ткани	21.08.2013	62 501,05	6 964,07	1,443	90 202	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	21 041
RHO Стол журнальный	21.08.2013	50 208,63	5 594,53	1,443	72 462	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	16 903
RHO Шкаф высокий с 3-мя открытыми полками, низкими шкафами с дверками	21.08.2013	368 777,92	41 090,10	1,443	532 226	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	124 151
RHO Стол руковод-я с прист. тумб., полкой для клав., решетч. защ-ой панелью, кабель-каналом+ Брифинг-прис	21.08.2013	473 250,81	52 730,95	1,443	683 003	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	159 323
Upsilon Кресло посетителя на колесиках	21.08.2013	101 421,03	11 300,36	1,443	146 372	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	34 144
Upsilon Кресло посетителя на колесиках	21.08.2013	101 421,04	11 300,37	1,443	146 372	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	34 144
Upsilon Кресло посетителя на колесиках	21.08.2013	101 421,03	11 300,36	1,443	146 372	7	5,4	1,0	77%	0%	77%	34 144
Групповой кодек	07.02.2012	278 957,94		1,531	426 988	5	6,9	1,0	80%	0%	80%	85 398
Дисковая полка HP D2700 SFF Disk Enclosure (2U, up to 25x 6G SAS/3G SATA Drives, 2xI/O module, 2xfan	24.10.2016	182 203,39		1,129	205 794	5	2,2	1,0	44%	0%	44%	115 695
Жесткий диск 600GB 2.5" (SFF) SAS 10K 6G HotPlug Dual Port ENT HDD (For SAS Models servers and stora	27.01.2015	41 737,29		1,120	46 764	5	3,9	1,0	79%	0%	79%	9 993
Жесткий диск 600GB 2.5" (SFF) SAS 10K 6G HotPlug Dual Port ENT HDD (For SAS Models servers and stora	27.01.2015	41 737,29		1,120	46 764	5	3,9	1,0	79%	0%	79%	9 993
Источник бесперебойного питания APC Smart-UPS x 1500 VA/ 1200W, RM 2U/Tower Ext. Runtime. Line-inter	24.06.2015	56 745,76		1,120	63 580	5	3,5	1,0	71%	0%	71%	18 743
Коммуникационный модуль	07.02.2012	79 065,42		1,531	121 022	5	6,9	1,0	80%	0%	80%	24 204
Коммуникационный сервер	09.12.2011	378 008,94		1,440	544 464	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	108 893



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала)

Коммуникационный сервер	09.12.2011	378 008,94		1,440	544 464	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	108 893
Коммутатор Catalest 2960-XR 24 GigE, 2x 10G SFP+, IP Lite (WS-C2960XR-24TDI)	08.05.2015	181 779,67		1,120	203 673	5	3,7	1,0	73%	0%	73%	54 796
Коммутатор Catalest 2960-XR 24 GigE, 2x 10G SFP+, IP Lite (WS-C2960XR-24TDI)	08.05.2015	181 779,66		1,120	203 673	5	3,7	1,0	73%	0%	73%	54 796
Коммутатор Digi Digi Anywhere USB 5 port (AW-USB-5M-W)	07.09.2016	61 016,95		1,129	68 917	5	2,3	1,0	46%	0%	46%	36 970
Компьютер(Персональный компьютер HP Z400Xeon+ЖК монитор 24 ASUS24.1+видеокарта HP Quardo 600)	25.04.2012	87 400,86		1,531	133 781	5	6,7	1,0	80%	0%	80%	26 756
Копир-принтер-сканер XVE-7502V_U/WC7545/7556Copier/Printer/Scanner	25.01.2013	310 318,22		1,397	433 385	5	5,9	1,0	80%	0%	80%	86 677
Копир-принтер-сканер(печатный модуль с tandemным лотком) WorkCentre 7845/7855 with Hi Capacity Tande	27.02.2015	444 915,25		1,120	498 499	5	3,8	1,0	77%	0%	77%	114 996
Лазерный Принтер HP Color LaserJet Professional CP 5225n Printer	25.01.2012	49 340,89		1,531	75 524	5	6,9	1,0	80%	0%	80%	15 105
Межсетевой экран ASA 5505 Sec Plus Appliance with SW. UL Users. HA. DES	26.04.2016	57 762,71		1,129	65 241	5	2,7	1,0	54%	0%	54%	30 208
Межсетевой экран ASA 5505 Sec Plus Appliance with SW. UL Users. HA. DES	24.06.2015	44 847,46		1,120	50 249	5	3,5	1,0	71%	0%	71%	14 813
Межсетевой экран ASA 5512-X with SW, 6GE Data,1GE Mgmt, AC	20.12.2012	77 352,64		1,531	118 400	5	6,0	1,0	80%	0%	80%	23 680
Межсетевой экран ASA 5512-X with SW, 6GE Data,1GE Mgmt, AC	20.12.2012	77 352,64		1,531	118 400	5	6,0	1,0	80%	0%	80%	23 680
Межсетевой экран ASA 5512-X with SW, 6GE Data,1GE Mgmt, AC, DES	13.03.2017	134 025,00	87 885,27	1,103	147 830	5	1,8	1,0	36%	0%	36%	94 449
Многофункциональное устройство HP Laser Jet M5025 MFP	20.01.2012	106 525,34		1,531	163 054	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	32 611
Модуль Cisco 10GBASE-LR SFP+transceiver module for SMF, 1310-nm wavelength, LC duplex connector (SFP)	08.05.2015	121 186,44		1,120	135 782	5	3,7	1,0	73%	0%	73%	36 531
Модуль Cisco 10GBASE-LR SFP+transceiver module for SMF, 1310-nm wavelength, LC duplex connector (SFP)	08.05.2015	121 186,44		1,120	135 782	5	3,7	1,0	73%	0%	73%	36 531
МФУ Konica Minolta bizhub 227 (A7AK021) A3 3in	17.01.2017	118 103,48	9 448,26	1,103	130 268	5	2,0	1,0	39%	0%	39%	79 303



1 22rpm lazer+ Реверсивный автоподатчик Konica DF-628												
МФУ Ricoh MP C4504ex SP(418003) A3 color 45rpm LAN с девел-ом, без тонера	27.11.2017	370 089,58	177 643,04	1,103	408 209	5	1,1	1,0	22%	0%	22%	318 738
Ноутбук ASUS UX31A i7	06.11.2012	46 517,00		1,531	71 201	5	6,2	1,0	80%	0%	80%	14 240
Ноутбук HP EliteBook 2560p Core i5-2540M	31.01.2012	43 356,77		1,531	66 364	5	6,9	1,0	80%	0%	80%	13 273
Ноутбук HP EliteBook 2560p Core i7-2640M	31.01.2012	51 616,42		1,531	79 007	5	6,9	1,0	80%	0%	80%	15 801
Ноутбук Hp EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	43 600,40		1,531	66 737	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	13 347
Ноутбук Hp EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51		1,531	64 484	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	12 897
Ноутбук Hp EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51		1,531	64 484	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	12 897
Ноутбук Hp EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51		1,531	64 484	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	12 897
Ноутбук Hp EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51		1,531	64 484	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	12 897
Ноутбук Hp EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51		1,531	64 484	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	12 897
Ноутбук Lenovo ThinkPad в сборе	18.08.2017	100 582,50	36 209,70	1,103	110 942	5	1,4	1,0	27%	0%	27%	80 487
Ноутбук ThinkPad T430	18.01.2013	46 168,21		1,397	64 478	5	6,0	1,0	80%	0%	80%	12 896
Ноутбук ThinkPad X230	18.02.2013	45 127,11		1,397	63 024	5	5,9	1,0	80%	0%	80%	12 605
Охранная сигнализация	25.03.2015	88 605,00	23 240,70	1,120	99 276	5	3,8	1,0	76%	0%	76%	24 316
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung	26.01.2016	75 322,04		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148



21.5" S22E200												
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03		1,129	85 074	5	2,9	1,0	59%	0%	59%	35 148
Планшетный компьютер Microsoft Surface Pro 4 Intel Core i5, 8ГБ RAM, 236ГБ Flash Silver	23.09.2016	75 787,00		1,129	85 599	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	46 669
Планшетный компьютер Microsoft Surface Pro 4 Intel Core i5, 8ГБ RAM, 236ГБ Flash Silver	23.09.2016	75 787,00		1,129	85 599	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	46 669
Планшетный компьютер Microsoft Surface Pro 4 Intel Core i5, 8ГБ RAM, 256ГБ Flash Silver	27.02.2017	76 145,50	9 137,46	1,103	83 988	5	1,8	1,0	37%	0%	37%	53 016
Плата цифрового потока E1	24.11.2011	103 278,91		1,440	148 757	5	7,1	1,0	80%	0%	80%	29 751
Проектор NEC PA550W+ Среднефокусная линза NEC	19.01.2012	174 890,20		1,531	267 697	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	53 539
Процессор HP DL380p Gen8 Xeon E5-2630v2 (2.6 GHz/6-core/15MB/800W) Processor Kit (715220-B21)	18.12.2014	47 559,32		1,291	61 387	5	4,0	1,0	80%	0%	80%	12 277
Рабочая станция HP Z420 Xeon E5-1620 + Видеокарта Graphics Card NVIDIA Quadro 600	18.02.2013	55 711,88		1,397	77 806	5	5,9	1,0	80%	0%	80%	15 561
Рабочая станция HP Z620 Xeon E5-2620 + Видеокарта Graphics Card NVIDIA NVS300	16.05.2013	97 770,34		1,397	136 544	5	5,6	1,0	80%	0%	80%	27 309
Сейф VALBERG ASK Карат 90T ELвзломостойкий Iкласс, электр. з.	15.09.2017	40 913,72	38 367,17	1,103	45 128	5	1,3	1,0	26%	0%	26%	33 432
Сервер HP DL380p Gen8 E5-2630v2 Base EU Svr(704559-421)	18.12.2014	278 870,34		1,291	359 950	5	4,0	1,0	80%	0%	80%	71 990



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала)

Сервер HP Proliant DL320e Gen8 v2 G3240 NHP Rack + Накопитель на жестком магнитном диске HP HP 1 TB	08.05.2015	75 508,47		1,120	84 602	5	3,7	1,0	73%	0%	73%	22 762
Сервер Proliant DL360e Gen8 E5-2403 Rack	23.11.2012	44 622,40		1,531	68 302	5	6,1	1,0	80%	0%	80%	13 660
Сервер Proliant DL360R07 E5645 (Rack1UXeon6C 2.4Ghz(12Mb)/3x2GbRD/P410i(256Mb/RAI D5/5+0/1+0/1/0)/no	07.07.2014	211 864,41		1,291	273 462	5	4,5	1,0	80%	0%	80%	54 692
Сетевой коммутатор HP 3500-24G	23.11.2012	94 494,49		1,531	144 639	5	6,1	1,0	80%	0%	80%	28 928
Сетевой коммутатор HP 3500-24G	23.11.2012	94 494,49		1,531	144 639	5	6,1	1,0	80%	0%	80%	28 928
Система архивирования HP Storageworks MSL2024 1 LTO-5	07.12.2012	181 271,19		1,531	277 464	5	6,1	1,0	80%	0%	80%	55 493
Система виброакустической защиты "Соната-AB модель 3Б"	22.07.2013	298 305,09		1,175	350 502	5	5,4	1,0	80%	0%	80%	70 100
Система видеонаблюдения DS-2CD2612F-I(S)	30.03.2015	69 995,00	18 359,30	1,142	79 923	5	3,8	1,0	75%	0%	75%	19 795
Система видеонаблюдения AC-D6024	30.03.2015	383 915,00	100 698,95	1,142	438 367	5	3,8	1,0	75%	0%	75%	108 571
Система контроля доступа в штаб строительства	01.10.2016	361 180,00	165 787,64	1,096	395 784	5	2,3	1,0	45%	0%	45%	217 519
Система охранного телевидения	27.06.2012	245 603,39		1,176	288 867	5	6,5	1,0	80%	0%	80%	57 773
Система хранения данных Synology RS2416RP+	02.10.2017	147 738,98	65 005,14	1,103	162 956	5	1,2	1,0	25%	0%	25%	122 239
Система хранения данных Synology(Rack 1U) RS812+DC2,13GhzCPU/1Gb	30.01.2013	87 262,71		1,397	121 870	5	5,9	1,0	80%	0%	80%	24 374
Системный блок (сборный)	02.06.2017	65 643,50	18 380,18	1,103	72 405	5	1,6	1,0	32%	0%	32%	49 473
Системный блок (сборный)1	02.08.2017	84 151,25	30 294,45	1,103	92 819	5	1,4	1,0	28%	0%	28%	66 524
Системный блок (сборный)2	02.08.2017	84 151,25	30 294,45	1,103	92 819	5	1,4	1,0	28%	0%	28%	66 524
Системный блок (сборный)3	01.09.2017	74 633,33	29 853,38	1,103	82 321	5	1,3	1,0	27%	0%	27%	60 353
Системный блок (сборный)4	22.09.2017	73 187,81	29 275,16	1,103	80 726	5	1,3	1,0	26%	0%	26%	60 113
Системный блок (сборный)5	22.09.2017	73 187,84	29 275,19	1,103	80 726	5	1,3	1,0	26%	0%	26%	60 113
Системный блок (сборный)6	22.09.2017	73 187,79	29 275,14	1,103	80 726	5	1,3	1,0	26%	0%	26%	60 113
Системный блок (сборный)7	09.02.2018	64 861,07	38 916,67	1,000	64 861	5	0,9	1,0	18%	0%	18%	53 275
Системный блок (сборный)8	09.02.2018	64 111,94	38 467,14	1,000	64 112	5	0,9	1,0	18%	0%	18%	52 660
Системный блок (сборный)9	09.02.2018	64 111,90	38 467,10	1,000	64 112	5	0,9	1,0	18%	0%	18%	52 660
Стол Венге, ПК-ДП-СТ200x100	02.06.2015	46 412,00	14 456,29	1,120	52 002	5	3,6	1,0	72%	0%	72%	14 703



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала)

	20.12.2018	43 002,54	43 002,54									
Уничтожитель док-ов Rexel Auto+300X, 4ур. секр., 300лист, 40л	11.10.2017	49 111,58	21 609,14	1,103	54 170	5	1,2	1,0	24%	0%	24%	40 902
Уничтожитель док-ов Rexel Auto+300X, 4ур. секр., 300лист, 40л	19.12.2017	48 875,49	25 415,25	1,103	53 910	5	1,0	1,0	21%	0%	21%	42 744
Широкоформатный принтер HP Designjet T2500 e MFP(36", 2400x1200dpi, 128GB, HDD 320GB, 2 rolls, autoc	18.02.2014	322 033,90		1,291	415 663	5	4,9	1,0	80%	0%	80%	83 133
Производственный и хозяйственный инвентарь (итого)		2 932 600,77	740 022,37									1 469 559
УК1401- ультразвуковой тестер для бетона в базовой комплектации (УК1401М)	18.10.2016	64 004,24	36 723,74	1,096	70 136	7	2,2	1,0	32%	0%	32%	48 039
Бензиновый инверторный генератор Fudag TI6000	14.11.2014	62 711,86	12 336,92	1,174	73 611	7	4,1	1,0	59%	0%	59%	30 136
Воздухонагреватель в сборе с горелкой	01.10.2015	250 000,00	94 262,32	1,142	285 458	7	3,3	1,0	46%	0%	46%	152 729
Картина "Город на реке"	31.12.2015	80 570,00	64 544,96	1,063	85 640	7	3,0	1,0	43%	0%	43%	48 870
Комплект для GPS.(Геодезический спутниковый приемник GR-5+ Антенна 50-470МГц,+ Карта памяти 2GB+ Шта	29.01.2015	1 222 044,11	280 469,14	1,142	1 395 370	7	3,9	1,0	56%	0%	56%	612 761
Комплект тахеометра(Тахеометр FX-102+ Штатив PFW5B-R+отражатель мишень VEGA MP 03 P+ BEXA 5541-10+	27.01.2015	649 407,63	149 044,22	1,142	741 515	7	3,9	1,0	56%	0%	56%	325 048
Кофемашинка Impressa XS90 blak one touch 13428	17.01.2012	64 820,25		1,176	76 239	5	7,0	1,0	80%	0%	80%	15 248
Кофемашинка JURA Impressa C9 Clfssic	18.01.2013	67 988,25		1,175	79 885	5	6,0	1,0	80%	0%	80%	15 977
Мебель для кухни	18.06.2015	59 505,09	18 534,51	1,063	63 250	7	3,5	1,0	51%	0%	51%	31 241
Многоканальный газоанализатор ALTAIR 4X, CH4-02-CO	29.12.2017	86 131,74	58 197,18	1,031	88 802	7	1,0	1,0	14%	0%	14%	76 012
Панно с логотипом "Тушино-2018 Город на реке" Размер панно-2500x950мм	02.10.2015	68 716,00	25 909,38	1,063	73 040	7	3,3	1,0	46%	0%	46%	39 107
Стол для переговоров (125x125x74)	31.01.2012	130 152,75		1,449	188 590	7	6,9	1,0	80%	0%	80%	37 718
Шкаф-купе	05.03.2012	126 548,85		1,449	183 368	7	6,8	1,0	80%	0%	80%	36 674
Другие виды основных средств (итого)		18 166 121,00	15 247 981,16									18 058 667
Модульный штаб строительства	01.04.2015	10 676 739,14	8 081 288,70	1,132	12 085 870	30	3,8	1,0	13%	0%	13%	10 572 653



Сеть временного электроснабжения офиса продаж	01.04.2015	74 464,62	47 386,58	1,132	84 293	10	3,8	1,0	38%	0%	38%	52 631
Трансформаторная подстанция БКТП №23774 2*100 КВа 10/04 кВ	21.12.2017	7 414 917,24	7 119 305,88	1,038	7 697 707	30	1,0	1,0	3%	0%	3%	7 433 384

Табл. 9.7 Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Hyundai Genesis G90

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Hyundai Genesis G90	3778	2014	99 000	1 620 000	0,900	1,000	1,215	1,239	1 860 697
Hyundai Genesis G90	3778	2014	20 000	2 600 000	0,900	1,000	1,215	0,962	2 319 233
Hyundai Genesis G90	3778	2014	64 000	1 579 000	0,900	1,000	1,215	1,108	1 621 443
Hyundai Genesis G90	3778	2014	107 800	1 460 000	0,900	1,000	1,215	1,275	1 724 818
Hyundai Genesis G90	3778	2014	135 000	1 550 000	0,900	1,000	1,215	1,390	1 997 667
Среднее значение, руб.									1 904 772
Стандартное отклонение, руб.									271 573
Коэффициент вариации									14%



Табл. 9.8 Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Mercedes-Benz E 400 4MATIC

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС-аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2016	81 835	2 699 000	0,900	1,000	1,000	1,127	2 320 062
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2017	34 495	3 033 000	0,900	1,000	0,951	1,001	2 203 209
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2017	42 000	4 100 000	0,900	1,000	0,951	1,020	3 034 698
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2017	20 350	3 950 000	0,900	1,000	0,951	0,966	2 769 635
Mercedes-Benz E 400 4MATIC	2996	2017	27 500	3 790 000	0,900	1,000	0,951	0,984	2 705 376
Среднее значение, руб.									2 606 596
Стандартное отклонение, руб.									340 747
Коэффициент вариации									13%

Табл. 9.9. Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Nissan TEANA 2.5

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС-аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Nissan TEANA 2.5	2496	2015	78 500	990 000	0,900	1,000	1,000	1,054	796 184
Nissan TEANA 2.5	2496	2015	40 226	913 000	0,900	1,000	1,000	0,977	680 150
Nissan TEANA 2.5	2496	2015	74 900	925 000	0,900	1,000	1,000	1,047	738 572
Nissan TEANA 2.5	2496	2015	74 000	979 000	0,900	1,000	1,000	1,045	780 283
Nissan TEANA 2.5	2496	2015	58 200	1 075 000	0,900	1,000	1,000	1,012	830 145
Среднее значение, руб.									765 067
Стандартное отклонение, руб.									57 767
Коэффициент вариации									8%



Табл. 9.10 Результаты расчета справедливой стоимости автомобиля Nissan TEANA 2.5

ТС-аналог	Объем дв., куб см	Год выпуска	Пробег, км	Цена ТС- аналога с НДС, руб.	Поправка на условия продажи	Поправка на отличия аналогов	Поправка на возраст	Поправка на пробег	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	101 500	665 000	0,900	1,000	1,000	0,956	484 885
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	149 000	616 000	0,900	1,000	1,000	1,051	493 919
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	97 000	719 000	0,900	1,000	1,000	0,947	519 562
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	125 249	720 000	0,900	1,000	1,000	1,003	550 526
Nissan TEANA 2.5	2496	2011	81 185	657 000	0,900	1,000	1,000	0,918	459 978
Среднее значение, руб.									501 774
Стандартное отклонение, руб.									34 594
Коэффициент вариации									7%



Пояснения к таблицам.

При определении справедливой стоимости оцениваемого транспортного средства, цены ТС-аналогов приводились к сопоставимому виду путем внесения корректировок.

1. **По условиям продажи.** ТС-аналоги выставлены на продажу в виде публичной оферты (предложения рекламного характера, адресованное неопределенному кругу лиц) в московском регионе с типичным сроком экспозиции. Поскольку продажу оцениваемого ТС предполагается проводить аналогичным образом, то корректировки на условия продажи не требуется.
2. Вместе с тем, так как исследованию подлежали цены предложения выставленных на продажу ТС, а не цены совершившихся сделок, необходимо внести поправку на величину «**уторговывания**» при продаже. В соответствии с рекомендациями величина этой поправки была принята на уровне 10%⁶.
3. **По времени продажи.** Поскольку рассматривались ТС, выставленные на продажу в период предшествующий дате оценки и большей частью до настоящего времени не сняты с продажи, то необходимости во внесении поправки на временную сопоставимость цен нет.
4. **По модели ТС.** В качестве ТС-аналогов были выбраны идентичные или близкие по модели и комплектации ТС. Поэтому поправка на различие в моделях ТС не требуется.
5. **По году выпуска.** Для ТС-аналогов, год выпуска, которых не отличался от оцениваемого ТС, поэтому корректировка не требуется. В случае отличия года выпуска корректировка вносилась на основе зависимости для физического износа от возраста и пробега⁷, в предположении, что пробег аналога и объекта оценки одинаков:

$$K = \frac{1 - \frac{I_0}{100}}{1 - \frac{I_A}{100}} = \frac{e^{-K_B \times B_0}}{e^{-K_B \times B_A}} = e^{-K_B (B_0 - B_A)} = e^{-K_B (ГВ_A - ГВ_0)}$$

- 6.
7. где: И – расчетный физический износ, Кв – показатель старения, В – возраст, ГВ – год выпуска, индексы: 0 – объект оценки, А – объект-аналог.
8. **По пробегу.** Поскольку ТС-аналоги отличаются от объекта оценки по пробегу, то вводилась корректировка на основе соотношения расчетных износов объекта оценки и объектов-аналогов, как описано в разд. 3.2.7 Приложения 2.
9. **По техническому состоянию.** ТС-аналоги имеют нормальное (характерное для рассматриваемого года выпуска) техническое состояние. Корректировка не требуется.

Так как коэффициент вариации меньше 33%, то среднее значение выборки может быть использовано в качестве справедливой стоимости.

Для рассматриваемого состава основных средств справедливая стоимость соответствует рыночной.

⁶Методические рекомендации для судебных экспертов «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». Минюст РФ, ФБУРФЦСЭ, ФБУ Северо-Западный РЦСЭ. М., 2013 г.

⁷ Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998 г.).



Табл. 9.11. Результаты определения справедливой стоимости основных средств

Объект	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Основные средства	29 950 439
в том числе:	
Автомобили	5 778 209
Оборудование	4 644 005
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 469 559
Другие виды	18 058 667

Справедливая стоимость основных средств АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. округленно составляет 29 950 тыс. руб.

9.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ (СТРОКА 1170 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составляла 18 207 602 тыс. руб. (81,49% в структуре активов компании от стоимости активов). Расшифровка данной статьи представлена в следующей таблице.

Табл. 9.12. Расшифровка стр. 1170 Баланса

Наименование дочернего, зависимого и другого общества	Сумма вложения на дату оценки, руб.	Кол-во акций на дату оценки, шт.	Доля вложения в уставном капитале, %	Уставный капитал, руб.
ООО "Стадион Спартак"	18 190 921 956,41		99,9997	15 565 641 746,00
АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	4 654 456,50	1005000	50,000	2 010 000,00
АО "Тушино М"	3 305 600,00	2310	70	3 300 000,00
ООО "ЭНКЛАВ-БАЛТИК"	220,00		0,0005	108 980 000,00
ООО "Управляющая компания "Тушино 2018"	8 400 000,00		70	12 000 000,00
АО "Гостиницы Тушино 2018"	320 000,00	10000	100	600 000,00
Итого вложения в акции (доли):	18 207 602 232,91			

Порядок отражения в отчетности активов, признаваемых в соответствии с ПБУ 19/02 финансовыми вложениями, регулируется несколькими международными стандартами. Так, вклады в уставные капиталы дочерних и зависимых компаний, а также в совместную деятельность рассматриваются в МСФО 27 «Сводная финансовая отчетность и учет инвестиций в дочерние компании», МСФО 28 «Учет инвестиций в ассоциированные компании» и МСФО 31 «Финансовая отчетность об участии в совместной деятельности». Остальные финансовые вложения рассматриваются в МСФО 32 «Финансовые инструменты: раскрытие и представление информации» и МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Эти МСФО также применяются к тем вложениям в дочерние и зависимые компании, которые изначально приобретались с целью последующей перепродажи.

Отметим, что МСФО 32 и 39 регулируют порядок отражения в отчетности и финансовых активов, и финансовых обязательств. ПБУ 19/02 охватывает только финансовые активы, да и то частично. В соответствии с МСФО 32 финансовыми активами признаются:

- денежные средства;
- право на получение денежных средств или иного финансового актива от другой компании;

- долевые инструменты, то есть право на долю активов другой компании, остающихся после вычета всех ее обязательств (например, акции другой компании или вклад в уставный капитал другой компании).

Примерами финансовых активов, не являющихся финансовыми вложениями в соответствии с ПБУ 19/02, являются денежные средства и дебиторская задолженность покупателей за отгруженные товары (работы, услуги).

В соответствии с МСФО 32 и 39 все финансовые активы делятся на четыре группы:

1. займы и дебиторская задолженность, предоставленные компанией и непредназначенные для торговли;
2. инвестиции, удерживаемые до погашения: финансовые активы с фиксированным сроком погашения (например, векселя и облигации), которыми компания намерена владеть до конца этого срока;
3. финансовые активы, предназначенные для торговли: активы, приобретаемые главным образом для получения прибыли в результате краткосрочных колебаний цен на эти активы (или в виде маржи для компании-дилера);
4. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи: все финансовые активы, не вошедшие в первые три группы (например, приобретенные на неопределенный срок акции компании, не являющейся дочерней или зависимой, так как данные ценные бумаги не имеют фиксированного срока погашения и не планируется их перепродавать в течение ближайшего времени, а также различные производные инструменты, такие как фьючерсы, форварды, опционы, свопы и др.).

Финансовые активы, входящие в третью и четвертую группы, в соответствии с МСФО 39 необходимо переоценивать по справедливой стоимости по состоянию на конец каждого отчетного периода.

Под справедливой стоимостью понимают сумму, которой достаточно для приобретения актива при совершении сделки между независимыми, хорошо осведомленными и не принуждаемыми к этому сторонами. За справедливую стоимость ценных бумаг, обращающихся на бирже, можно принимать их текущую рыночную стоимость. Однако если информация о рыночных котировках отсутствует, то справедливую стоимость можно определить путем дисконтирования будущих денежных поступлений от данного финансового актива, по рыночной стоимости аналогичных финансовых активов, а также другими способами оценки. Например, стоимость акций другой компании можно оценить методом чистых активов путем деления стоимости чистых активов этой компании на количество обыкновенных акций в обращении. В тех случаях, когда справедливую стоимость финансового актива достоверно оценить невозможно, МСФО 39 разрешает отражать его в отчетности по сумме фактических затрат.

Займы и финансовые активы, удерживаемые до погашения, отражаются в отчетности не по справедливой стоимости, а по сумме так называемых амортизированных затрат. Амортизированные затраты определяются по первоначальным затратам с учетом процентного дохода и уже полученных выплат. В этом случае возникающая разница признается как прибыль (убыток) отчетного периода.

Таким образом, согласно МСФО 39 необходимость переоценки финансовых активов определяется в зависимости от цели их приобретения. Если финансовые активы не предназначены для торговли и не являются активами, имеющимися в наличии для продажи (например, займы и долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения), то информация об изменениях их справедливой стоимости не обязательна для инвесторов, поэтому такие финансовые активы оцениваются по амортизированным или первоначальным затратам. Однако все остальные финансовые активы должны переоцениваться по справедливой стоимости. Согласно МСФО 39 финансовые вложения, не обращающиеся на активном рынке, но попадающие в категорию предназначенных для торговли или имеющихся в наличии для продажи, необходимо переоценивать по справедливой стоимости, за исключением случаев, когда эту стоимость надежно оценить невозможно.

Как следует из приведенных данных наибольшие вложения составляют вклад в Уставной капитал (УК) ООО «Стадион «Спартак». Результаты расчета справедливой стоимости приведены в Приложении 2.



В связи с существенно меньшей долей других вложений, вклады в УК АО «ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ», АО «Тушино М, ООО «ЭНКЛАВ-БАЛТИК», ООО "Управляющая компания "Тушино 2018", АО "Гостиницы Тушино 2018" оценивалась в рамках сравнительного и затратного подходов на основе их балансовых показателей. Балансовые показатели компаний представлены ниже.

Табл. 9.13 Характеристика оцениваемых компаний

Показатель	Код строки	АО "Тушино-М"	АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	ООО "ЭНКЛАВ БАЛТИК"	ООО "УК "Тушино 2018"	АО "Гостиницы Тушино 2018"
Вид деятельности		Капиталовложения в собственность	Прочее финансовое посредничество	Производство общестроительных работ по строительству зданий	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	Деятельность гостиниц с ресторанами
ВЫРУЧКА (Отчет о финансовых результатах)	2110	0	0	0	0	0
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные активы	1110					
Результаты исследований и разработок	1120					
Нематериальные поисковые активы	1130					
Материальные поисковые активы	1140					
Основные средства	1150			194 490	384	
Доходные вложения в материальные ценности	1160				66 204	
Финансовые вложения	1170	13				
Отложенные налоговые активы	1180	139	1 107	23 360	27 142	423
Прочие внеоборотные активы	1190		2 490	22	1	
Итого по разделу I	1100	152	3 597	217 872	93 731	423
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	1210			3	284 732	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	100	45	15 630	61 450	41
Дебиторская задолженность	1230	388	15 558	21 181	50 510	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 950			71 980	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 203	199	1 544	1 156	29
Прочие оборотные активы	1260	6		7	21 816	3
Итого по разделу II	1200	7 646	15 802	38 364	491 644	74
БАЛАНС	1600	7 798	19 399	256 237	585 375	497
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	3 300	2 010	108 980	12 000	600

Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320					
Переоценка внеоборотных активов	1340					
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 124		36 502		1 336
Резервный капитал	1360					
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 403	10 125	54 979	-12 713	-2 816
Итого по разделу III	1300	7 703	13 258	200 461	-713	-880
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1410					
Отложенные налоговые обязательства	1420				24 078	
Оценочные обязательства	1430					
Прочие обязательства	1450					
Итого по разделу IV	1400	0	0	0	24 078	0
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	1510		5 529	55 306		1 375
Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	95	611	408	561 825	1
Доходы будущих периодов	1530					
Оценочные обязательства	1540			62	185	1
Прочие обязательства	1550					
Итого по разделу V	1500	95	6 140	55 776	562 010	1 377
БАЛАНС	1700	7 798	19 399	256 237	585 375	497

Сравнительный подход

Для анализа возможности применения метода сделок в рамках сравнительного подхода Оценщиком были изучены данные по сделкам с пакетами акций российских консалтинговых компаний, источник – официальный бюллетень Российского фонда федерального имущества «Реформа», база данных Market Price, журнал «Слияние и поглощение».

Оценщику не удалось найти информацию о продаже долей аналогичных компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, поэтому использовать сравнительный подход (как метод сделок, так и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

В процессе исследования рыночной информации Оценщиком не было найдено зарубежных аналогов, сопоставимых с объектом оценки, поскольку финансовые показатели оцениваемой компании и зарубежных компаний не сопоставимы.

В рамках сравнительного подхода использован метод компаний аналогов с использованием аналитических данных по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям, описанный в разд. 10.

При этом, компании АО "Тушино-М", АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ", ООО "ЭНКЛАВ БАЛТИК" рассматривались как инвестиционно-финансовые компании, ООО "УК "Тушино 2018" было отнесено к



компаниям сдающим объекты недвижимости в аренду, АО "Гостиницы Тушино 2018" – к гостиничному бизнесу. ООО "ЭНКЛАВ БАЛТИК" была отнесена к инвестиционно-финансовым компаниям, поскольку фактически занимается не строительством, а финансированием строительства.

Величина мультипликаторов определялась по данным аналитических изданий⁸, соответственно.

Результаты расчетов представлены ниже. При этом, величина чистых активов принималась равными значению определенному в затратном подходе.

Табл. 9.14 Расчет стоимости инвестиционно-финансовых компаний

Значения показателей для компаний	АО "Тушино- М"	АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИР ИНГ"	ООО "ЭНКЛАВ БАЛТИК"	Весовой коэф.	Коэф. вариации	Вес
Мультипликатор P/R	5,33	5,33	5,33			
Выручка, руб.	0	0	0			
Стоимость по мультипликатору P/R, руб.	0	0	0	0,000	0,229	0
Мультипликатор P/B	1,125	1,125	1,125			
Чистые активы, руб.	7 703 000	13 259 000	200 461 000			
Стоимость по мультипликатору P/B, руб.	8 665 875	14 916 375	225 518 625	0,774	0,305	11
Мультипликатор P/BB	0,768	0,768	0,768			
Валюта баланса, руб.	7 798 000	19 399 000	256 237 000			
Стоимость по мультипликатору P/BB, руб.	5 988 864	14 898 432	196 790 016	0,226	0,564	3
Мультипликатор P/ВиА	9,480	9,480	9,480			
Внеоборотные активы, руб.	152 000	3 597 000	217 872 000			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, руб.	1 440 960	34 099 560	2 065 426 560	0,000	0,712	0
Сумма				1,00		14
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	8 060 143	14 912 315	219 018 157			

Табл. 9.15 Расчет стоимости ООО "Управляющая компания "Тушино 2018"

Показатель	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	1,23			
Выручка, руб.	0			
Стоимость по мультипликатору P/R, руб.	0	0,000	0,308	0
Мультипликатор P/B	0,980			
Чистые активы, руб.	-713 000			

⁸Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №16, 2015 г., с. 23, №14 2014, с. 22.

Стоимость по мультипликатору P/B, руб.	-698 740	0,000	0,239	0
Мультипликатор P/BB	0,690			
Валюта баланса, руб.	585 375 000			
Стоимость по мультипликатору P/BB, руб.	403 908 750	0,780	0,430	5
Мультипликатор P/ВиА	1,12			
Внеоборотные активы, руб.	93 731 000			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, руб.	104 603 796	0,220	0,809	2
Сумма		1,00		7
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	337 977 443			

Табл. 9.16 Расчет стоимости АО "Гостиницы Тушино 2018"

Показатель	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	3,17			
Выручка	0			
Стоимость по мультипликатору P/R	0	0,000	0,276	0
Мультипликатор P/B	2,980			
Чистые активы	-880 000			
Стоимость по мультипликатору P/B	-2 622 400	0,000	0,309	0
Мультипликатор P/BB	1,360			
Валюта баланса	497 000			
Стоимость по мультипликатору P/BB	675 920	0,543	0,402	6
Мультипликатор P/ВиА	1,43			
Внеоборотные активы	423 000			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА	605 313	0,457	0,438	5
Сумма		1,00		11
Стоимость по сравнительному подходу	643 637			

Пояснения к таблицам.

Правила расчета весовых коэффициентов приведены в разд. 10.2. Поскольку выручка оцениваемых компаний равна нулю, то весовой коэффициент для стоимости определенной на основе мультипликатора по выручке также приравнивался к нулю. Для инвестиционно-финансовые компаний, компаний занимающихся финансированием строительства внеоборотные активы не являются объективным показателем деятельности таких компаний, о чем свидетельствует чрезмерно высокая величина коэффициента вариации. Учитывая изложенное результату полученному с использованием мультипликатора: стоимость – внеоборотные активы был присвоен нулевой весовой коэффициент. Поскольку гостиницы находятся в стадии строительства, то для АО "Гостиницы Тушино 2018" валюта баланса не является определяющим показателем, в связи с чем этому мультипликатору был присвоен нулевой весовой коэффициент. Для стоимости определенной на основе мультипликатора по чистым активам весовой коэффициент также приравнивался к нулю, так как величина чистых активов АО "Гостиницы Тушино 2018" имеет отрицательное значение.

Затратный подход

В рамках затратного подхода использовался метод чистых активов, описанный в разд. 9.2. Ввиду незначительной доли оцениваемых вложений при расчете методом чистых активов использовались балансовые стоимости активов и обязательств.

Результаты расчета приведены ниже.

Табл. 9.17 Расчет стоимости оцениваемых компаний

Значения показателей для компаний	АО "Тушино-М"	АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	ООО "ЭНКЛАВ БАЛТИК"	ООО "УК "Тушино 2018"	АО "Гостиницы Тушино 2018"
Активы, руб.	7 798 000	19 399 000	256 237 000	585 375 000	497 000
Обязательства, руб.	95 000	6 140 000	55 776 000	586 088 000	1 377 000
Стоимость по затратному подходу, руб.	7 703 000	13 259 000	200 461 000	-713 000	-880 000

Согласование результатов

Согласование результатов осуществлялось методом взвешивания с назначением весовых коэффициентов.

Сравнительный подход должен достаточно адекватно отражать стоимость сходных объектов. Вместе с тем объекты-аналога действуют с достаточно высокой выручкой, в то время как объекты оценки имеют нулевую выручку. К тому же мультипликаторы имеют достаточно высокую вариацию. С учетом изложенного подходу был назначен весовой коэффициент 0,33. Вместе с тем, что гостиницы находятся в стадии строительства, мультипликаторы для АО "Гостиницы Тушино 2018" не в полной мере соответствуют организациям с действующими гостиницами, поэтому подходу для этой компании весовой коэффициент для сравнительного подхода был назначен равным 0. В связи с отрицательной стоимостью чистых активов, для АО "Гостиницы Тушино 2018" весовой коэффициент для затратного подхода также был принят равным нулю.

Затратный подход с учетом структуры баланса достаточно адекватно отражает величины активов и обязательств. Подходу был назначен весовой коэффициент 0,67. Подходу АО "Гостиницы Тушино 2018" был присвоен весовой коэффициент равный 1,0.

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 9.18 Результаты согласования по подходам

Значения показателей для компаний	АО "Тушино-М"	АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	ООО "ЭНКЛАВ БАЛТИК"	ООО "УК "Тушино 2018"	АО "Гостиницы Тушино 2018"
Стоимость по затратному подходу, руб.	7 703 000	13 259 000	200 461 000	-713 000	-880 000
Весовой коэффициент по затратному подходу	0,67	0,67	0,67	0,00	0,00
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	8 060 143	14 912 315	219 018 157	337 977 443	643 637
Весовой коэффициент по сравнительному подходу	0,33	0,33	0,33	0,00	0,00
Справедливая стоимость 100% доли в УК, руб.	7 820 857	13 804 594	206 584 862	0	0
Доля вложения в уставной капитал	70%	50%	0,0005%	70%	100%

Справедливая стоимость вложения, руб.	5 474 600	6 902 297	1 033	0	0
--	-----------	-----------	-------	---	---

Итоговые поправки на степени контроля и ликвидности в справедливую стоимость вложений не вносились. Дело в том, что вложения в уставной капитал других обществ осуществляется с целью создания бизнеса, а не для его продажи. При этом собственник вложений получает в обществе, как в действующем бизнесе, права соответствующие величине пакета акций (доли в уставном капитале). В связи с изложенным, вложения в уставной капитал АО «ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ», АО «Тушино М, ООО «ЭНКЛАВ-БАЛТИК», ООО "Управляющая компания "Тушино 2018", АО "Гостиницы Тушино 2018" не требуют поправок на степени контроля и ликвидности.

Итоговые результаты расчетов по статье Баланса 1170

Табл. 9.19. Результаты расчета справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений

Наименование дочернего, зависимого и другого общества	Балансовая стоимость, руб.	Доля вложения, %	Справедливая стоимость долгосрочных финансовых вложений, тыс. руб.
ООО "Стадион Спартак"	18 190 921 956,41	99,9084%	33 358 391
АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ"	4 654 456,50	0,0256%	6 902
АО "Тушино М"	3 305 600,00	0,0182%	5 475
ООО "ЭНКЛАВ-БАЛТИК"	220,00	0,000001%	1,033
ООО "Управляющая компания "Тушино 2018"	8 400 000,00	0,0461%	0
АО "Гостиницы Тушино 2018"	320 000,00	0,00176%	0
Итого вложения в акции (доли) (строка 1170)	18 207 602 232,91	100,0%	33 370 769

Справедливая стоимость долгосрочных финансовых вложений АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. равна 33 370 769 тыс. руб.

9.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ (СТР. 1180 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки составляла 2 237 тыс. руб. (0,010% в структуре активов компании).

Учет отложенных налоговых активов, в соответствии с международными стандартами, регламентируется IAS 12 «Налоги на прибыль».

Отложенные налоговые обязательства - суммы налогов на прибыль, подлежащие уплате в будущих периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц.

Отложенные налоговые активы - суммы налогов на прибыль, подлежащие возмещению в будущих периодах в отношении:

- (a) вычитаемых временных разниц;
- (b) перенесенных неиспользованных налоговых убытков;
- (c) перенесенных неиспользованных налоговых кредитов.

Отложенные налоговые активы и обязательства должны оцениваться с использованием ставок налога, которые, как ожидается, будут применяться к периоду реализации актива или погашения обязательства,



а также определяются на основе ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу действующих на конец отчетного периода.

Поскольку ставки налогов действующие на конец отчетного периода не менялись, то справедливая стоимость отложенных налоговых активов соответствует их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. равна 2 237 тыс. руб.

9.3.5. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ (СТР. 1190 БАЛАНСА)

Прочие внеоборотные активы представлены в виде расходов будущих периодов, которые составляют 4 116 тыс. руб. (0,02% в структуре активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.

При анализе объектов, включенных в состав прочих внеоборотных активов необходимо четко определить, имеет ли актив свои правила выбытия, или это издержки, которые признаются единовременными. Если актив имеет правила выбытия и может быть передан, в случае продажи, другому собственнику, то он имеет справедливую стоимость. Если объект признается единовременными издержками, то его справедливая стоимость равна нулю.

Учитывая малую долю прочих внеоборотных активов в балансовой стоимости активов, справедливая стоимость объектов, имеющих такую стоимость, была принята равной балансовой стоимости. Для объектов, которые не могут быть переданы в случае продажи справедливая стоимость приравнивалась к нулю. Результаты расчета справедливой стоимости прочих внеоборотных активов приведены ниже.

Табл. 9.20. Определение справедливой стоимости прочих внеоборотных активов

Перечень прочих внеоборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1С: Предприятие8. Дополнение к основной поставке Апгрейд с Программная лицензия (1С: Бухгалтерия 8 П	02.11.2017	3 000,00	2 301,67	0
1С: Предприятие8. Дополнение к основной поставке Апгрейд с Программная лицензия (1С: Зарплата и Упра	02.11.2017	3 000,00	2 301,67	0
228-04437 SQLSvrStd ALNG LicSAPk MVL	06.03.2015	33 828,77	9 550,37	0
359-00792 Программа для ЭВМ SQLCAL ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	06.03.2015	157 473,04	44 457,03	0
404927 Сертификат на поддержку Support & Maintenance Subscription Notification of software updates	13.07.2016	12 284,52	6 221,57	0
M7D-00008 Программа для ЭВМ EntDsktpwMDOP ALNG LicSAPk MVL	06.03.2015	1 234 721,86	348 580,66	0
N9J-00523 Программы для ЭВМ DynCRMSvr ALNG LicSAPk MVL	06.03.2015	181 035,41	51 109,02	0
QZA-00016 Программы для ЭВМ DynCRMBasicCAL ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	06.03.2015	43 322,60	12 230,61	0
SB-cSIM-V-F-10 Лицензия на модуль резервного копирования и восстановления Simpana for VM protection	17.03.2015	121 550,20	34 928,20	0
ZFA-00245 Программы для ЭВМ DynCRMProCAL ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	06.03.2015	433 769,76	122 459,76	0

Апгрейд с 1С: Предприятие 8. Клиентская лицензия на 10 рабочих мест (2шт.) на 1С: Предприятие 8. Клие	02.11.2017	21 250,00	16 303,43	0
Бессрочное право на использование программного обеспечения ARCHICAD 20 SSA 9 (1 p.m.)<- ARCHICAD	29.06.2017	25 025,00	17 489,75	0
Ведисофт "Простые звонки" АТС-коннектор Asterisk 11, серверная лицензия для 1 сервера	14.03.2017	3 900,00	2 521,65	0
Ведисофт "Простые звонки" модуль Microsoft Dynamic CRM версия Тиса (для подключения к АТС-коннектору	14.03.2017	8 820,00	5 702,78	0
Ведисофт "Простые звонки" модуль АРК Риелтор 2015 компании ТИСА(для подключения а АТС-коннектору Ast	25.12.2018	4 900,00	4 900,00	0
Ведисофт "Простые звонки" модуль Microsoft Dynamic CRM версия Тиса (для подключения к АТС-коннекто	14.03.2017	4 900,00	3 168,25	0
Лицензии на программное обеспечение "Falcongaze Secure Tower" (новая версия)	27.05.2016	150 000,00	73 408,98	0
Лицензия на использование базы данных "ЕДИНЫЕ СМЕТНЫЕ НОРМАТИВЫ (ЕСН)", вклю.измен к Базе дан. ГЭСН	13.07.2017	10 000,00	6 908,93	0
Лицензия на использование базы данных "ЕДИНЫЕ СМЕТНЫЕ НОРМАТИВЫ (ЕСН)", включающей Базу данных ГЭСН	13.07.2017	10 000,00	6 908,93	0
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус" по тарифному плану "Премиум" на 2 г	12.01.2018	97 700,00	50 294,51	0
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус", дополнительный пользователь к тари	26.01.2018	22 100,00	11 594,95	0
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус", по тарифному плану "Премиум" допол	12.01.2018	44 200,00	22 753,47	0
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP "	15.03.2017	1 000,00	640,80	0
Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро CSP версия 4,0 на одном рабочем месте	24.03.2017	2 700,00	1 743,39	0
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze Secure Tower", перехват агентами (контроль: MAIL,WEB	01.05.2015	216 666,64	66 666,64	0
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze Secure Tower", перехват агентами (новая версия)	01.05.2015	48 750,00	15 000,00	0
Поава на программы ЭВМ Total Software Deployment 2.0 100устройств	01.04.2018	9 200,00	7 818,50	0
Права на использование программы для ЭВМ АРК "Риелтор 2015"	01.04.2015	492 500,01	462 500,13	0

Права на программы для ЭВМ 0365PE4 ShrdSvr ALNG SU MVL 0365PE3 PerUser	02.03.2016	97 136,00	42 144,53	0
Права на программы для ЭВМ ABBYY FineReader 14 Business 11-25 лицензий Concurrent обновление (AF14-2)	11.05.2017	104 670,00	70 342,74	0
Права на программы для ЭВМ ABBYY FineReader 14 Business 11-25 лицензий Concurrent(AF14-2C1V25-102)	11.05.2017	16 922,00	11 372,38	0
Права на программы для ЭВМ Acrobat Professional 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP	27.07.2017	26 579,57	18 977,29	0
Права на программы для ЭВМ Acronic Shap Deploy for PC Deployment Licenseincl. AAP ESD Range (S1WELPR	27.09.2016	4 941,43	2 706,73	0
Права на программы для ЭВМ Acronic Защита Данных Расширенная для физического сервера - Конкурентный пе	01.08.2018	113 334,12	96 963,65	0
Права на программы для ЭВМ Acronic Защита Данных Расширенная для платформы виртуализации- Конкурентн	01.08.2018	178 871,49	153 034,51	0
Права на программы для ЭВМ DeviceLock Base /DeviceLock for Mac(базовый компонент) 5-49 контролирует	29.04.2015	25 966,67	7 966,67	0
Права на программы для ЭВМ LDAP Admin Tool Standard Edition- Single License	17.03.2016	6 701,38	3 023,85	0
Права на программы для ЭВМ New license for Kerio Kontrol, Kerio Web Filter, 100 user	30.08.2018	212 573,24	198173,11	0
Права на программы для ЭВМ Windows Professional 10 Single OLP NL Legalization GetGenuine wCOA	26.09.2017	72 000,00	53 800,00	0
Права на программы для ЭВМ WinRAR:5: Standard Licence - для юридических лиц 25-49 лицензий	13.03.2015	24 431,95	6 976,09	0
Права на программы для ЭВМ Бессрочное право. NormaCS Строительство. Версия Max Обновление Сеть до 5р	19.07.2018	168 696,00	153 458,94	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования КриптоАРМ Стандарт версия 5	06.12.2016	1 600,00	937,58	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования КриптоАРМ Стандарт версия 5	26.05.2017	1 600,00	1 088,11	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования ПО КриптоАРМ Стандарт версия 5 бессрочная	05.05.2017	1 600,00	1 070,04	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования ПО КриптоАРМ Стандарт версия 5 бессрочная	26.12.2017	1 600,00	1 274,80	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования ПО КриптоАРМ	06.04.2018	1 600,00	1 364,42	0

Стандарт версия 5 бессрочная				
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро CSP версия 4,0 на одном раб	26.12.2017	2 700,00	2 151,29	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро CSP версия 4,0 на одном раб	06.04.2018	2 700,00	2 302,50	0
Права на программы для ЭВМ O365PE4 ShrdSvr ALNG SU MVL O365PE3 PerUsr	13.03.2017	97 136,00	62 146,21	0
Права на программы для ЭВМ ПО КриптоАРМ Стандарт версия 5 бессрочная на одном рабочем месте	02.08.2017	1 600,00	1 147,47	0
Права на программы ЭВМ СКЗИ КриптоПро CSP версия 3.9 на одном рабочем месте	02.08.2017	2 160,00	1 549,16	0
Право на использование Commvault E-mail Protection & Archive Foundatio Per Maibox, Solution Set, Perp	19.04.2016	107 815,77	49 595,24	0
Право на использование программного обеспечения GeoniCS ТОПОПЛАН (ситуация+ рельеф) v.15.x, локальна	27.05.2016	72 500,00	34 846,82	0
Право на использование програмного обеспечения GeoniCS ГЕНИПЛАН v.15.x, локальная лицензия(бессрочная	27.05.2016	21 800,00	10 478,11	0
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с подписью на внешнем носителе арт. Р	29.03.2018	950,00	806,00	0
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с подписью на внешнем носителе арт. Р	13.04.2018	950,00	816,01	0
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с подписью на сервере	04.07.2017	500,00	350,86	0
Предоставление неисключительного права использования ПК "ЭСПРИ 2016 PRO"	06.06.2018	114 000,00	101 016,67	0
Программа для ЭВМ ArchiCAD 18 SSA (1 р.м) обмен с ArchiCAD 16 (1 р.м., Upgrade)	07.05.2015	57 269,12	17 768,29	0
Программа для ЭВМ Architecture Engineering & Construction Collection Commercial Multi-User Annual Su	02.08.2018	128 801,50	118 137,30	0
Программа для ЭВМ Architecture Engineering & Construction Collection IC Commercial New Multi-User Ad	14.09.2018	551 579,02	518 790,72	0
Программа для ЭВМ Architecture Engineering & Construction Collection IC Commercial New Multi-User ELD	21.07.2017	108 385,56	77 035,29	0
Программа для ЭВМ Architecture Engineering & Construction Collection IC Commercial New Multi-User ELD	01.09.2017	108 505,75	79 570,87	0
Программа для ЭВМ Architecture Engineering & Construction Collection IC Commercial New Multi-User ELD	14.09.2017	210 164,75	155 638,64	0
Программа для ЭВМ Architecture Engineering	11.09.2017	107 430,81	79 379,48	0



Construction Collection IC Commercial New Multi-User ELD				
Программа для ЭВМ Architecture Engineering Construction Collection IC Commercial New Multi-User ELD	17.03.2017	173 551,17	111 408,64	0
Программа для ЭВМ Autodesk AutoCAD 2016 Civil 3D 2015 Commercial New SLM ACE RU	19.05.2015	192 512,81	60 706,47	0
Программа для ЭВМ Autodesk AutoCAD 2016 Commercial New Single-user ELD Annual Subscription with Basi	24.03.2016	89 128,30	39 724,44	0
Программа для ЭВМ Autodesk AutoCAD 2016 Commercial New SLM ACE R3	19.05.2015	152 405,98	48 059,26	0
Программа для ЭВМ NormaCS Строительство. Версия Max. Сеть до 5 р.м. ежедн.обновл.	27.10.2017	143084,75	109313,63	0
Программа для ЭВМ NormaCS Строительство. Версия Max. Сеть до 5 р.м. ежедн.обновл.	06.06.2016	173423,73	84303,19	0
Программа для ЭВМ NXPowerLite Desktop 6 (Windows/Mac OS X) 10 to 24 Desktops	12.03.2015	18875,97	5646,87	0
Программа для ЭВМ NXPowerLite for File Servers 750GB - 1TB	12.03.2015	79 991,89	23 930,13	0
Программа для ЭВМ Авторизационный файл на CD (обновление Magnet Field), для контролера	05.04.2017	18 892,92	12 322,42	0
Программа для ЭВМ Программное обеспечение Magnet Office на CD(обновление)	05.04.2017	18 892,92	12 322,42	0
Программа для ЭВМ Сертификат на техническую поддержку ПО Acronics Защита Данных Расширенная для вирт	01.08.2018	9 504,33	8 131,46	0
Программа для ЭВМ Сертификат на техническую поддержку ПО Acronics Защита Данных Расширенная для физи	01.08.2018	6 022,02	5 152,16	0
Програмное обеспечение Magnet Office Tools на CD с USB носителем, Post Processing, TS, RTK, Design,	29.01.2015	92 044,43	24 286,13	0
Сертификат на поддержку Operation Intelligence Foundation Package - Required one time only	19.04.2016	29 962,32	14 356,92	0
Сертификат технической поддержки VirtualHere License	10.10.2018	8 077,80	7 713,00	0
Итого по строке 1190 баланса:		7 361 741,28	4 116 045,16	0

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. равна нулю.

9.3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (СТР. 1210 БАЛАНСА)

Балансовая стоимость запасов АО «Тушино 2018» на дату оценки составляла 7 тыс. руб. (0,00003% в объеме активов компании). Расшифровка данной статьи представлена ниже.



Табл. 9.21 Расшифровка стр. 1210 Баланса

Расшифровка запасов по группам	Дата постановки на баланс	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Бензин 95 класса 4	31.12.2018	6 838,67
Дизельное топливо	31.12.2018	1,00
Бух брошюры Вкладыш к трудовой книжке	11.01.17	371,19
Итого по строке 1210 баланса:		7 210,86

Запасы - это активы:

- (а) предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности;
- (б) находящиеся в процессе производства для такой продажи; или
- (с) находящиеся в виде сырья или материалов, которые будут потребляться в процессе производства или предоставления услуг.

Чистая цена продажи - это расчетная продажная цена в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение производства и расчетных затрат, которые необходимо понести для продажи.

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости").

В соответствии со указанным стандартом в учете запасы должны оцениваться по наименьшей из двух величин: себестоимости запасов или предполагаемой чистой цене продажи.

В себестоимость запасов включаются затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, связанные с доведением запасов до необходимого состояния.

Затраты на приобретение включают непосредственно покупную стоимость запасов, импортные пошлины, невозмещаемые налоги, расходы посредников, транспортные и других расходы связанные с приобретением данных запасов.

Справедливая стоимость запасов – сумма, на которую можно обменять запас при совершении сделки между хорошо осведомленными и желающими осуществить эту сделку сторонами.

При работе со статьей затрат «Расходы будущих периодов» необходимо четко определить, имеет ли актив свои правила выбытия, или это издержки, которые признаются единовременными. При осуществлении операций, необходимо придерживаться установленного алгоритма. В первую очередь, следует проверить, предусматривается ли действующими нормами по бухучету метод равномерного распределения анализируемых затрат. При положительном ответе на этот вопрос, они остаются на сч. 97. Расходы будущих периодов в этом случае можно продолжать распределять. Если указанный способ не предусматривается, необходимо определить, возможен ли в предстоящих финансовых циклах доход от этих средств. Возможность переноса таких расходов на будущее предусматривается в ПБУ 10/99 (в пунктах 9 и 19). В случае положительного ответа их также следует распределить.

Авансы выданные и предварительно оплаченные расходы (расходы будущих периодов) отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Учитывая особенность объектов, включенных в состав запасов, и малую долю их балансовой стоимости, их справедливая стоимость была принята равной балансовой стоимости.

Справедливая стоимость запасов АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. равна 7 тыс. руб.



9.3.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТР. 1230 БАЛАНСА)

Дебиторская задолженность на дату определения справедливой стоимости представлена дебиторской задолженностью, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31 декабря 2018 г. дебиторская задолженность составляла 1 119 687 тыс. руб. (5,01% в объеме активов компании). Безнадежной к возврату задолженности нет.

Отражение в МСФО дебиторской задолженности ведется в соответствии со стандартами:

- МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

Торговая и прочая дебиторская задолженность являются финансовым активом.

Долгосрочная дебиторская задолженность может возникать в случае продажи активов на условиях отсрочки платежа. В этом случае доход от реализации актива эквивалентен сумме денежных средств, которую можно было бы за него получить на дату его продажи (т.е. текущая цена при условии немедленного получения денежных средств).

Разница между ценой при условии немедленного получения денежных средств и приведенной стоимостью будущих ожидаемых потоков денежных средств представляет собой дисконт, который признаётся как процентный доход (амортизируется) в отчете о совокупном доходе на протяжении всего периода до момента получения средств с использованием метода эффективной ставки процента.

В случае, когда цена актива при условии немедленного получения денежных средств неизвестна, для дисконтирования суммы долгосрочной дебиторской задолженности используется рыночная ставка процента, в качестве которой применяется:

- процентная ставка по банковским кредитам со сходными сроками, валютами, предоставляемым компании-дебитору в период возникновения дебиторской задолженности, или
- средневзвешенная процентная ставка по данным статистики Центрального Банка РФ, которая начислялась в момент признания дебиторской задолженности, по займам, выданным коммерческим предприятиям со сходными сроками, валютами в случае, если у компании-дебитора нет кредитов со сходными условиями, процентная ставка которых может быть использована в качестве ставки дисконтирования.

Авансы выданные и предварительно оплаченные расходы (расходы будущих периодов) отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Расчеты по налогам определяются по номинальной стоимости, справедливая стоимость равна балансовой.

Финансовым активом являются «Проценты к получению». Ввиду краткосрочности данного финансового актива его справедливая стоимость равна балансовой.

Определение справедливой стоимости дебиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса АО «Тушино 2018» на 01 января 2019 г. Для определения справедливой стоимости суммы дебиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета справедливой стоимости дебиторской задолженности сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по дебиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – справедливая стоимость задолженности,



N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени до погашения конкретной задолженности. При этом, задолженность со сроком погашения не превышающим 3 месяца принимается без дисконтирования.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в ноябре 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.⁹

Расшифровка данной статьи и расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности (ДЗ) приведен в таблице ниже.

Табл. 9.22. Расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма ДЗ, руб.	Дата возникновения ДЗ	Предполагаемая дата погашения ДЗ	Сумма просроченной ДЗ, руб.	Срок до погашения, лет	Кэф. приведения	Справедливая стоимость ДЗ, руб.
Покупатели и заказчики	684 948,54						684 949
ЭкоСтройСервис	595 978,33	30.06.2018	31.03.2019		0,24	1,000	595 978
СтройФуд	4 211,97	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	4 212
Строй-Ремонт ООО	84 758,24	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	84 758
Векселя к получению							0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	304 333 649,42						279 748 180
Гостиницы Тушино 2018 АО	175 287,20	30.11.2015	15.11.2019		0,87	0,929	162 778
Гостиницы Тушино ООО	1 544 524,19	31.05.2016	19.05.2019		0,38	0,964	1 488 427
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ	455 927,03	31.05.2015	27.12.2019		0,99	0,920	419 269
ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ	68 146,67	31.03.2016	27.09.2019		0,74	0,939	64 009
ТУШИНОЭНЕРГО ООО	2 937 561,63	31.01.2015	27.09.2019		0,74	0,939	2 759 219
ЭНКЛАВ-БАЛТИК	137 988,21	31.01.2018	21.01.2019		0,05	1,000	137 988
ООО "Стадион Спартак"	299 014 214,49	30.06.2015	31.12.2019		1,00	0,919	274 716 490
Авансы выданные	776 412 404,53			5 375 114,61			776 379 404,53
Автопремиум	7 500,00	31.12.2018	31.01.2019				0
Ассоциация проектных компаний "Межрегиональная ассоциация проектировщиков"	25 500,00	05.12.2018	31.03.2019				0
Белоенко Екатерина Анатольевна	949 687,05	15.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	949 687
БОЭС Констракшн	752 563 645,99	11.04.2018	30.09.2019		0,75	1,000	752 563 646
Вода ОнЛайн	12 339,52	12.12.2018	31.01.2019		0,08	1,000	12 340
ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ	420 194,61	02.10.2018	30.09.2019		0,75	1,000	420 195
Горэнергобыт	6 580 967,19	12.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	6 580 967
Интернет Решения	1 979,00	13.11.2018	28.02.2019		0,16	1,000	1 979
ИнтерПарес Сервис	295 800,00	12.11.2017	28.02.2019		0,16	1,000	295 800
ИНТЕРФАКС	9 076,32	15.05.2018	31.03.2019		0,24	1,000	9 076

⁹ Бюллетень банковской статистики №1 2019, <http://www.cbr.ru>



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018»
размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала)

ИП Ерофеева М.А.	440 000,00	27.11.2018	15.02.2019		0,12	1,000	440 000
КРЕАЛ	0,01	30.12.2014	31.03.2019		0,24	1,000	0
Лукойл-Интер-Кард	342 300,54	13.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	342 301
М Инвест	54 974,67	27.03.2018	26.03.2019		0,23	1,000	54 975
Метида	113 400,00	30.03.2017	31.03.2019		0,24	1,000	113 400
Монстр мания		18.04.2017		250 000	безнадежная	1,000	0
Мосводоканал АО	16 970,00	17.01.2017	31.03.2019		0,24	1,000	16 970
Мосгоргеотрест ГБУ	87 030,90	06.10.2017	31.03.2019		0,24	1,000	87 031
МэйджорСервисМ	5 709,96	05.10.2018	31.03.2019		0,24	1,000	5 710
МЭС	837 382,22	19.04.2018	31.03.2019		0,24	1,000	837 382
НОВАТЕК АРТ	3 334 000,00	27.12.2017	31.12.2019		1,00	1,000	3 334 000
НОРБЕЛ	15 485,14	21.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	15 485
Олвин Гео	213 076,00	11.09.2018	31.03.2019		0,24	1,000	213 076
ОЭК	242 032,11	18.09.2018	31.03.2019		0,24	1,000	242 032
ОЭК СЗ РЭС	195 695,64	16.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	195 696
ПАО Росгосстрах	6 828,33	23.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	6 828
Проект СПиЧ	6 440 019,84	14.09.2017	30.06.2019		0,49	1,000	6 440 020
Пыпин А.Ю.	75 000,00	16.10.2018	31.01.2019		0,08	1,000	75 000
РОЯЛ МЕНЕДЖМЕНТ		19.06.2017		400 000	безнадежная	1,000	0
СОФКАР	59 210,00	26.12.2018	31.01.2019		0,08	1,000	59 210
Софтлайн	27 000,00	26.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	27 000
СРО АСК "МСК"	25 500,00	10.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	25 500
СТК	134 704,32	20.09.2018	31.03.2019		0,24	1,000	134 704
ТаймВэб	265 925,53	20.12.2017	31.03.2019		0,24	1,000	265 926
Урал-Пресс Стандарт	591 686,16	16.10.2017	30.09.2019		0,75	1,000	591 686
УФК по г.Москве (МОСП по ВАШ№2 УФССП)	500,00	31.05.2017	30.06.2019		0,49	1,000	500
Футбольный клуб "Спартак- Москва"	1 090 910,00	23.01.2018	30.06.2019		0,49	1,000	1 090 910
Фьючелаб	20 000,00	27.12.2017	31.01.2019		0,08	1,000	20 000
ХБЮЛЕТТ-ПАККАРД А.О.	866 411,94	01.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	866 412
Хэдхантер	43 961,54	01.08.2018	31.03.2019		0,24	1,000	43 962
Элит ОтделСтрой		16.05.2017		4 725 114,61	безнадежная	1,000	0
Прочие дебиторы	38 256 561,24						38 256 561,24
БЕСТ-Новострой	37 411,72	30.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	37 412
КАПРИН	947 109,23	19.10.2018	31.03.2019		0,24	1,000	947 109
БОЭС Констракшн	560 000,00	13.07.2018	31.03.2019		0,24	1,000	560 000
Россельхозбанк АО	16 918 232,88	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	16 918 233
Ренейссанс Констракшн	1 445 279,08	31.07.2018	31.03.2019		0,24	1,000	1 445 279
Сбербанк России-	128 402,11	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	128 402
ФИЛИАЛ ПЕТРОКОММЕРЦ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	4 510 684,93	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	4 510 685
УФК (гос регистрации, кадастра и картографии)	517 000,00	20.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	517 000
Расчеты по налогам и сборам	11 883 036,86	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	11 883 037
Расчеты по социальному	770 028,22	31.12.2018	31.03.2019		0,24	1,000	770 028



страхованию и обеспечению							
Сотрудники организации	146 379,44	31.12.2018	31.01.2019		0,08	1,000	146 379
Эст-а-Тет Новостройки	37 411,72	30.11.2018	31.03.2019		0,24	1,000	37 412
Росгосстрах ПАО	105 062,31	15.04.2017	20.03.2019		0,21	1,000	105 062
СОГАЗ	250 522,74	01.08.2018	31.07.2019		0,58	1,000	250 523
Итого	1 119 687 563,73		5 375 114,61				1 095 069 094

Дебиторская задолженность содержит 2 просроченных задолженности. Из них, задолженности по Монстр мания, РОЯЛ МЕНЕДЖМЕНТ, Элит ОтделСтрой признаны безнадежными, следовательно их справедливая стоимость равна нулю.

Справедливая стоимость краткосрочной дебиторской задолженности АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 1 095 069 тыс. руб.

9.3.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТОВ) (СТР. 1240 БАЛАНСА)

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) АО «Тушино 2018» на дату оценки составляли 2 982 797 тыс. руб. (13,35%в объеме активов компании). Состав финансовых вложений, включающих выданные займы и средства размещенные на депозите, приведен ниже.

Табл. 9.23 Состав депозитов

Наименование организации-держателя депозита	Дата размещения депозита	Дата возврата депозита	Сумма депозита, руб.	Ставка, %
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	31 580 000	4,75
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	33 075 000	4,75
ПАО СБЕРБАНК	30.11.2018	09.01.2019	1 150 000	5,29
ПАО СБЕРБАНК	30.11.2018	09.01.2019	1 900 000	5,29
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	320 140 000	4,75
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	7 763 000	4,75
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	854 000	4,75
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	27 480 000	4,75
ПАО СБЕРБАНК	29.12.2018	09.01.2019	19 793 000	4,75
АО "Россельхозбанк"	01.11.2018	14.01.2019	450 000 000	8,05
АО "Россельхозбанк"	03.12.2018	11.03.2019	540 200 000	7,05
АО "Россельхозбанк"	03.12.2018	11.03.2019	200 400 000	7,05
АО "Россельхозбанк"	01.11.2018	14.01.2019	300 000 000	8,05
АО "Россельхозбанк"	02.11.2018	14.01.2019	210 000 000	8,05
ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	03.12.2018	21.01.2019	800 000 000	7,35
Итого			2 944 335 000	

Табл. 9.24 Состав выданных займов

Наименование получателя займа	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %
ТУШИНОЭНЕРГО ООО Договор б/н от 25.12.2014г.	14.01.2015	01.10.2019	22 000 000,00	22 000 000,00	7,00%
ТУШИНОЭНЕРГО ООО 28/09-2017 от 28.09.2017	24.10.2017	27.09.2019	10 000 000,00	4 500 000,00	7,00%
Гостиницы Тушино ООО Договор Б/н от 28.05.2015	29.05.2015	19.05.2019	9 000 000,00	6 250 000,00	7,00%
Гостиницы Тушино 2018 АО Договор11/11/2016 от 11.11.2016	18.11.2016	09.11.2019	800 000,00	800 000,00	7,00%
Гостиницы Тушино 2018 АО Договор 19/11-2015 от 19.11.2015	19.11.2015	15.11.2019	100 000,00	100 000,00	7,00%
Гостиницы Тушино 2018 АО Договор 14/03-2016 от 14.03.2016	17.03.2016	07.03.2019	300 000,00	300 000,00	7,00%
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа Б/н от 10.06.2015	11.06.2015	27.12.2019	600 000,00	600 000,00	7,00%
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа Б/н от 14.05.2015	15.05.2015	27.12.2019	100 000,00	100 000,00	7,00%
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа30/03-2016 от 30.03.2016	30.03.2016	20.03.2019	752 000,00	752 000,00	7,00%
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ 07/06-2016 от 07.06.2016	10.06.2016	30.05.2019	200 000,00	200 000,00	7,00%
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа 06/05-2016 от 06.05.2016	06.05.2016	30.04.2019	150 000,00	150 000,00	7,00%
ООО «ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ» Договор займа 28/09-2017 от 28.09.2017	16.10.2017	27.09.2019	300 000,00	300 000,00	7,00%
ООО «ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ» Договор займа 29/03-2016 от 29.03.2016г.	30.03.2016	20.03.2019	300 000,00	300 000,00	7,00%
ООО ЭНКЛАВ-БАЛТИК Договор займа 22012018/Туш от 22.01.2018г.	24.01.2018	21.01.2019	2 110 000,00	2 110 000,00	7,00%
Итого			46 712 000,00	38 462 000,00	

Справедливая стоимость выданных займов и депозитных договоров рассчитана методом дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по размещенным вкладам (займам) и аналогична методике приведенной выше при расчете стоимости дебиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1+d)^T}$$



где

V – справедливая стоимость вклада,

N – балансовая стоимость вклада (займа) с учетом всех невыплаченных процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Балансовая стоимость вклада (займа) с учетом всех невыплаченных процентов определялась путем добавления к сумме займа процентов к получению по ставке соответствующего займа.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в ноябре 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.¹⁰

Расчет справедливой стоимости финансовых вложений представлен в таблице ниже.

Табл. 9.25 Расчет справедливой стоимости депозита

Сумма депозита, руб.	Сумма депозита на дату возврата, руб.	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
31 580 000	33 289 420	0,022	1,000	33 289 420
33 075 000	34 865 344	0,022	1,000	34 865 344
1 150 000	1 406 764	0,022	1,000	1 406 764
1 900 000	2 324 219	0,022	1,000	2 324 219
320 140 000	337 469 121	0,022	1,000	337 469 121
7 763 000	8 183 210	0,022	1,000	8 183 210
854 000	900 227	0,022	1,000	900 227
27 480 000	28 967 487	0,022	1,000	28 967 487
19 793 000	20 864 392	0,022	1,000	20 864 392
450 000 000	703 336 546	0,036	1,000	703 336 546
540 200 000	945 702 571	0,189	1,000	945 702 571
200 400 000	350 830 795	0,189	1,000	350 830 795
300 000 000	468 891 031	0,036	1,000	468 891 031
210 000 000	326 248 866	0,036	1,000	326 248 866
800 000 000	1 063 709 995	0,055	1,000	1 063 709 995
Итого				4 326 989 986

Табл. 9.26 Расчет справедливой стоимости выданных займов

Наименование получателя займа	Сумма займа на дату погашения, руб.	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
ТУШИНОЭНЕРГО ООО Договор б/н от 25.12.2014г.	22 000 000	0,75	0,938	20 645 117
ТУШИНОЭНЕРГО ООО 28/09-2017 от 28.09.2017	4 500 000	0,74	0,939	4 226 800
Гостиницы Тушино ООО Договор Б/н от 28.05.2015	6 250 000	0,38	0,964	6 022 998
Гостиницы Тушино 2018 АО	800 000	0,85	0,930	743 945

¹⁰ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

Договор 11/11/2016 от 11.11.2016				
Гостиницы Тушино 2018 АО Договор 19/11-2015 от 19.11.2015	100 000	0,87	0,929	92 863
Гостиницы Тушино 2018 АО Договор 14/03-2016 от 14.03.2016	300 000	0,18	1,000	300 000
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа Б/н от 10.06.2015	600 000	0,99	0,920	551 758
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа Б/н от 14.05.2015	100 000	0,99	0,920	91 960
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа 30/03-2016 от 30.03.2016	752 000	0,21	1,000	752 000
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ 07/06-2016 от 07.06.2016	200 000	0,41	0,961	192 168
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа 06/05-2016 от 06.05.2016	150 000	0,33	0,969	145 290
ООО «ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ» Договор займа 28/09-2017 от 28.09.2017	300 000	0,74	0,939	281 787
ООО «ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ» Договор займа 29/03-2016 от 29.03.2016г.	300 000	0,21	1,000	300 000
ООО ЭНКЛАВ-БАЛТИК Договор займа 22/01-2018/Туш от 22.01.2018г.	2 110 000	0,05	1,000	2 110 000
Итого				36 456 687

Табл. 9.27 Справедливая стоимость по строке 1240 Баланса

Финансовое вложение	Стоимость по балансу, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Депозит	2 944 335 000,00	4 326 989 986
Займ	38 462 000,00	36 456 687
Итого	2 982 797 000,00	4 363 446 672

Справедливая стоимость финансовых вложений АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 4 363 447 тыс. руб.

9.3.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (СТР. 1250 БАЛАНСА)

Денежные средства АО «Тушино 2018» на дату оценки составляли 1 103 тыс. руб. (0,005% в объеме активов компании).

Учет денежных средств и их эквивалентов по МСФО ведется в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».

К денежным средствам относятся денежные средства в кассе и на банковских депозитах до востребования.

Эквиваленты денежных средств – это краткосрочные высоколиквидные инвестиции, которые можно легко конвертировать в известные суммы денежных средств и которые подвержены лишь незначительному риску изменения стоимости. Под краткосрочным подразумевается период в три месяца с момента приобретения инвестиции, оставшийся до ее погашения.

В состав денежных средств и их эквивалентов входят:

- деньги в кассе;
- денежные средства в пути;
- деньги на текущих счетах компании (рублевых и валютных), доступные для использования;
- банковские переводные векселя и прочие векселя, планируемые к погашению или продаже не более чем через 3 месяца с даты приобретения;
- депозиты до востребования и сроком до трех месяцев;
- прочие ценные высоколиквидные бумаги со сроками погашения или планируемые к реализации в срок не более трех месяцев с даты приобретения.

Инкассированные денежные средства, еще не перечисленные на расчетный счет в банке, включаются в состав денежных средств в пути.

Денежные средства с ограничением к использованию исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов и показываются в качестве прочих оборотных либо внеоборотных активов в зависимости от срока ограничения в использовании, либо отдельной строкой, если их сумма существенна.

Денежные средства и их эквиваленты являются ограниченными в использовании в случаях, когда:

- заключен договор с банком, предполагающий обязательный остаток средств на счете;
- ограниченное использование средств предусмотрено договором займа/кредита;
- существуют ограничения по использованию средств на счете в силу законодательства страны, где располагается банк;
- денежные средства арестованы или заблокированы в связи с судебными разбирательствами, требованиями налоговых органов и т.д.;
- денежные средства находятся на счетах в банках, у которых отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому их справедливая стоимость соответствует стоимости, указанной в бухгалтерском балансе АО «Тушино 2018» на 31 декабря 2018 г.

Справедливая стоимость денежных средств АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 1 103 тыс. руб.

9.3.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРОЧИХ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ (СТР. 1260 БАЛАНСА)

Прочие оборотные активы АО «Тушино 2018» на дату оценки составляли 3 048 тыс. руб. (0,014% в объеме активов компании).

При работе со статьей затрат «Расходы будущих периодов» необходимо четко определить, имеет ли актив свои правила выбытия, которые имеют справедливую стоимость, или это издержки, которые признаются единовременными, которые имеют нулевую справедливую стоимость. При осуществлении операций, необходимо придерживаться установленного алгоритма. В первую очередь, следует проверить, предусматривается ли действующими нормами по бухучету метод равномерного распределения анализируемых затрат. При положительном ответе на этот вопрос, они остаются на сч. 97. Расходы будущих периодов в этом случае можно продолжать распределять. Если указанный способ не предусматривается, необходимо определить, возможен ли в предстоящих финансовых циклах доход от этих средств. Возможность переноса таких расходов на будущее предусматривается в ПБУ 10/99 (в пунктах 9 и 19). В случае положительного ответа их также следует распределить. Результаты определения справедливой стоимости прочих оборотных активов приведены ниже.

Табл. 9.28. Определение справедливой стоимости прочих оборотных активов

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки и на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
БСС "Система главбух" Вип-версия 1 пользователь, 12 мес. и 2 мес. дополнит с 02.04.18 по 01.06.19	01.04.2018	91 235,59	32 723,44	0
КСС "Система Кадры" Вип-версия. 1 пользователь, 12 мес и 2 мес. дополнительно с 23.04.18 по 22.06.19	23.04.2018	66 442,37	27 209,74	0
Лицензия на использование программы для ЭВМ "Программа: Smeta.ru" версия 10", включающая релизы	13.07.2017	10 928,68	2 224,42	0
Лицензия на использование программы для ЭВМ "Программа: Smeta.ru" версия 10" на одно рабочее место (13.07.2017	18 214,45	3 707,37	0
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус", дополнительный пользователь	19.04.2017	5 386,90	1243,13	0
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус", дополнительный пользователь к тари	02.02.2017	6 001,84	476,86	0
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze Secure Tower", перехват агентами (контроль: MAIL,WEB	17.07.2018	150 000,00	81451,61	0
Пакет IBM Domino Collaboration Express Authorized User Annual Sw Subscription & Support Renewal 10	01.03.2018	27 504,76	4584,13	0
Пакет IBM Domino Collaboration Express Authorized User Annual SW Subscription & Support Renewal на 7	01.04.2018	211 788,50	52 947,13	0
Права использования аккаунта sbis.ru в течение 1 года	02.12.2018	500,00	500,00	0
Права на использование ПМ "Оценка персонала"	31.12.2014	23 987,16	11 993,58	0
Права на использование програмного продукта ServiceDesk	30.06.2014	26 984,97	8 994,99	0
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро CSP версия 4,0 на одном р	16.12.2014	2 113,55	1 033,55	0
Права на программы для ЭВМ Acronis Snap Deploy for PC Deployment Licenseincl.AAP ESD Range (S1WELPRU	23.01.2018	7 351,00	434,74	0
Права на программы для ЭВМ AIDA64 Engineer 1 engineers (per eng) 1 year renewal maintenance	10.05.2018	8 492,46	3 036,28	0
Права на программы для ЭВМ КриптоАРМ Стандарт 5, бессрочная лицензия на 1 рабочее место	11.12.2014	1 865,81	905,81	0
права на программы для ЭВМ Право на использование програмного обеспечения	20.06.2018	27000	12 675,00	0



GeoniCS, Subscription (1 г				
Право использования программы для ЭВМ "Контур-Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" на 2 го	11.10.2017	25736,35	11252,35	0
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с подписью на внешнем носителе арт. Р	02.12.2018	1 900,00	1 900,00	0
Праграмма для ЭВМ Software Service Agreement (1 год) для ArchiCAD	22.06.2018	40 755,08	19 358,65	0
Предост. неискл. прав на ПО: CISSteDCCore ALNG LicSAPk MVL 2Lic CoreLic	26.11.2018	627 500,64	504 937,51	0
Предост. неиск. прав на ПО: CISStdCore ALNGLicSAPk MVL 2 Lic CoreLic	26.11.2018	269 630,00	216 965,99	0
Предост. неиск. прав на ПО: ProDsktp ALNG LicSAPk MVL	26.11.2018	1 261 330,48	1 014 968,00	0
Предост. неиск. прав на ПО: ProjOnlnProf ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr	26.11.2018	98 663,00	79 392,19	0
Предост. неиск. прав на ПО: VisioOnln P2 ShrdSvr ALNGSubsVL MVL PerUsr	26.11.2018	49 351,30	39 712,03	0
Предост. неискл прав на ПО: SQLSvrStd ALNG LicSAPk MVL	26.11.2018	34 971,84	28 141,16	0
Предост. неискл. прав на ПО: Dyn365ForSales ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	26.11.2018	243 861,80	196 230,83	0
Предост. неискл. прав на ПО: SQLCAL ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	26.11.2018	51 505,20	41 445,23	0
Предост. неискл. прав на ПО: SQLCAL ALNG LicSAPk MVL UsrCAL	26.11.2018	16 264,80	13 087,97	0
Предоставление неиск. прав на ПО: M365 E3 Addon ShrdSvr ALNG SubsVL MVL todeviceCoreCal w/OPP	26.11.2018	565 750,00	455 247,98	0
Программа для ЭВМ Endpoint Protection, Renewal Software Maintenance, 1-24 Devices 1YR	23.07.2018	72 883,28	40 751,93	0
Программа для ЭВМ Endpoint Protection, Renewal Software Maintenance, 25-49 Devices 1YR	23.07.2018	49 336,37	27 585,93	0
Программа для ЭВМ Endpoint Protection, Renewal Software Maintenance, 50-99 Devices 1YR	23.07.2018	73 393,24	41 037,09	0
Простая (неисключительная) лицензия Power BI решения "Риелтор 365", включая лицензию Dynamics 365 Po	25.12.2018	15 600,00	15 306,45	0
Сервисный пакет CON-SNT-A12K8 SMARTNET 8X5XNBD ASA 551-X with SW	15.10.2018	37 026,00	29 162,95	0
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану "Оптимальный Плюс" на 2 года для ЮЛ на общей си	11.10.2017	5 452,62	2 383,98	0
ЭС "Охрана труда". Тариф Премиальный. 1 пользователь. 12 мес и 2 мес доп. с 01.03.18 по 30.04.19	01.03.2018	80 707,63	23 059,33	0
Итого по строке 1260 баланса:		4 307 417,67	3 048 069,33	0



Справедливая стоимость прочих оборотных активов АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. равна 0 тыс. руб..

9.3.11. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ

Результаты расчета справедливой стоимости активов АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки приведены ниже.

Табл. 9.29. Результаты расчета справедливой стоимости активов АО «Тушино 2018»

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	2 156
Результаты исследований и разработок	1120	
Нематериальные поисковые активы	1130	
Материальные поисковые активы	1140	
Основные средства	1150	29 950
Доходные вложения в материальные ценности	1160	
Финансовые вложения	1170	33 370 769
Отложенные налоговые активы	1180	2 237
Прочие внеоборотные активы	1190	0
Итого оборотные активы	1100	33 405 112
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	7
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	
Дебиторская задолженность	1230	1 095 069
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 363 447
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 103
Прочие оборотные активы	1260	0
Итого оборотные активы	1200	5 459 626
Сумма	1600	38 864 737

Таким образом, справедливая стоимость активов АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 38 886 301 тыс. руб.

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Обязательства АО «Тушино 2018» на 31 декабря 2018 г. имели следующую структуру.

Табл. 9.30. Обязательства АО «Тушино 2018»

Наименование	Статьи баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Доля обязательства
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410		
Отложенные налоговые обязательства	1420	127	0,003%



Оценочные обязательства	1430		
Прочие обязательства	1450		
Итого долгосрочные обязательства	1400	127	0,00%
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	470 451	10,68%
Кредиторская задолженность	1520	3 921 621	89,06%
Доходы будущих периодов	1530		
Оценочные обязательства	1540	11 183	0,25%
Прочие обязательства	1550		
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 403 255	100,00%
Сумма		4 403 382	100,00%

9.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТР. 1420 БАЛАНСА)

Отложенные налоговые обязательства АО «Тушино 2018» на дату оценки составляют 127 тыс. руб. (0,003% в объеме обязательств компании).

Отложенные налоговые обязательства подлежат уплате и их справедливая стоимость равна балансовой стоимости.

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки составляет 127 тыс. руб.

9.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ (СТР. 1510 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу АО «Тушино 2018» на, величина балансовой стоимости по стр. 1510 Баланса составляет 470 451 тыс. руб. (10,68% в объеме обязательств компании). Состав займа приведен ниже.

Табл. 9.31 Состав краткосрочных заемных средств

Наименование займодателя	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки
АО «Капитал»Дог. займа 090215ЗИФДК1 от 09.02.2015	09.02.2015	02.10.2019	199 950 000,00	68 718 005,96	268 668 005,96
АО «Капитал»Дог. займа 160315ЗИФДК1 от 16.03.2015 (12%)	16.03.2015	02.10.2019	151 200 000,00	50 583 377,68	201 783 377,68
Итого полученные краткосрочные кредиты и займы на дату оценки:			351 150 000,00	119 301 383,64	470 451 383,64

Для определения справедливой стоимости краткосрочных обязательств на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета справедливой стоимости полученных займов основана на возможности размещения их на депозите с целью получения дохода и сводится к приведению к справедливой стоимости полученных займов.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость непогашенной суммы займа с учетом процентов,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Балансовая стоимость кредита (займа) с учетом всех невыплаченных процентов определялась путем добавления к сумме кредита процентов к получению за весь период действия договора по ставке соответствующего займа.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в ноябре 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.¹¹

Расчет справедливой стоимости приведен ниже.

Табл. 9.32 Расчет справедливой стоимости выданных займов

Наименование займодателя	Сумма кредита на дату погашения с учетом процентов, руб.	Срок возврата, лет	К-т дисконтирования	Справедливая стоимость, руб.
АО «Капитал»Дог. займа 090215ЗИФДК1 от 09.02.2015	268 668 006	0,75	0,948	254 577 552
АО «Капитал»Дог. займа 160315ЗИФДК1 от 16.03.2015 (12%)	201 783 378	0,75	0,948	191 200 728
Итого полученные краткосрочные кредиты и займы на дату оценки:				445 778 280

Справедливая стоимость краткосрочных заемных средств по состоянию на 01 января 2019 г. с учетом процентов составляет 445 778 тыс. руб.

9.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (СТР. 1520 БАЛАНСА)

Согласно бухгалтерскому балансу АО «Тушино 2018», кредиторская задолженность составляет 3 921 621 тыс. руб. (89,06% в объеме обязательств компании). Расшифровка по этой статье приведена ниже. Просроченной задолженности нет.

Кредиторской задолженностью согласно МСФО отражается в отчетности в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление»
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

Торговая и прочая кредиторская задолженность являются финансовым обязательством.

Обязательство признается, если у компании существует обязанность, возникшая в результате прошлых событий, урегулирование которой, как ожидается, приведет к оттоку из компании ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды.

¹¹ Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

Компания учитывает кредиторскую задолженность на конец отчетного периода в зависимости от сроков погашения как:

- краткосрочную со сроком погашения в течение 12 месяцев с отчетной даты в составе оборотных обязательств;
- долгосрочную со сроками погашения более чем 12 месяцев с отчетной даты в составе внеоборотных обязательств (за исключением авансов).

В случае, когда цена актива при условии немедленного платежа неизвестна, для дисконтирования суммы долгосрочной кредиторской задолженности используется рыночная ставка процента, в качестве которой применяется:

- процентная ставка по банковским кредитам со сходными сроками, валютами, которые получала компания в период возникновения кредиторской задолженности, или
- средневзвешенная процентная ставка по данным статистики Центрального Банка РФ, которая начислялась в момент признания кредиторской задолженности, по займам, выданным коммерческим предприятиям со сходными сроками, валютами в случае, если у компании нет кредитов со сходными условиями, процентная ставка которых может быть использована в качестве ставки дисконтирования.

Налоговые обязательства не дисконтируются.

Авансы полученные отражаются по номинальной стоимости, так как в большинстве случаев не являются финансовыми инструментами.

Определение справедливой стоимости краткосрочной кредиторской задолженности проводилось на основе данных бухгалтерского баланса АО «Тушино 2018» на 31 декабря 2018 г. Для определения справедливой стоимости суммы кредиторской задолженности на дату определения стоимости использовался метод дисконтирования величины возврата долга.

Суть методики расчета справедливой стоимости кредиторской задолженности сводится к приведению к справедливой стоимости будущих платежей по кредиторской задолженности.

$$V = \frac{N}{(1 + d)^T},$$

где

V – справедливая стоимость задолженности,

N – балансовая стоимость задолженности,

d – ставка дисконтирования,

T – период дисконтирования.

Период дисконтирования должен соответствовать времени до погашения конкретной задолженности. При этом, задолженность со сроком погашения меньше 3 месяцев принимается без дисконтирования.

В качестве ставки дисконтирования выбрана средневзвешенная процентная ставка по депозитам, предоставленным нефинансовым организациям, в рублях в ноябре 2018 г., с учетом сроков погашения, которые приведены в разд. 5.¹²

Расшифровка данной статьи и расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности (КЗ) приведен в таблице ниже.

¹² Бюллетень банковской статистики №1 2019 г., <http://www.cbr.ru>

Табл. 9.33. Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма КЗ, руб.	Дата возникновения КЗ	Предполагаемая дата погашения КЗ	Срок до погашения, лет	Коэф. приведения	Справедливая стоимость КЗ, руб.
поставщики и подрядчики	1 327 124 111,54					1 273 430 101
1С БИТ	138 000,00	30.12.18	28.02.19	0,16	1,000	138 000
Агентство безопасности Сателлит	1 774 500,00	31.12.18	28.02.19	0,16	1,000	1 774 500
Аванс	9 831 385,87	30.11.18	31.01.19	0,08	1,000	9 831 386
АйДиЛаб	63 000,00	31.12.18	31.01.19	0,08	1,000	63 000
Апекс Холдинг	3 169,63	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	3 170
АРМОЛТЕХ	402 121,98	28.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	402 122
Арс Техник	5 970,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	5 970
Белоенко Екатерина Анатольевна	65 000,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	65 000
Бессарабова Н.В. ИП	20 000,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	20 000
БЕСТ-Новострой	7 732 823,05	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	7 732 823
БОЭС Констракшн	239 123 562,05	25.04.2018	30.09.2019	0,75	0,948	226 671 698
Ви Эйч Систем	86 000,00	30.11.2018	31.01.2019	0,08	1,000	86 000
Деликатный переезд	3 630,00	28.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	3 630
Европарк	559 750,20	01.06.2018	31.03.2019	0,24	1,000	559 750
Институт Каналсетьпроект	1 649 175,69	16.11.2018	31.03.2019	0,24	1,000	1 649 176
Интеллектуальные инвестиции	0,55	21.08.2017	30.09.2019	0,75	0,948	1
Интеллидженс про	164 020,00	05.11.2018	31.03.2019	0,24	1,000	164 020
ИП Ермолаев	105 000,00	15.04.2016	30.09.2019	0,75	0,948	99 532
ИП Крылов	128 000,00	10.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	128 000
КАПРИН	15 758 258,81	20.03.2018	30.06.2019	0,49	0,964	15 194 996
КОМКОР	11 621,60	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	11 622
Комус	737,42	14.02.2018	30.09.2019	0,75	0,948	699
Креатив Вэлью	643 887,68	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	643 888
М Инвест	56 029,09	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	56 029
Марпекс	56 000,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	56 000
МБГ	82 395,00	24.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	82 395
МГТС	65 614,60	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	65 615
МЕДИС	8 570,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	8 570
МКМ	2 073 206,41	07.08.2018	30.06.2019	0,49	0,964	1 999 102
Мосводоканал АО	28 406,78	01.10.2018	31.03.2019	0,24	1,000	28 407
Мосводосток	52 052,92	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	52 053
Мосгоргеотрест ГБУ	18 902,42	12.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	18 902

МТС	133 143,84	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	133 144
Мультиконтент	44 966,00	26.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	44 966
МЭС	303 836,01	30.11.2018	31.03.2019	0,24	1,000	303 836
Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт градостро	3 920 000,00	28.05.2018	30.06.2019	0,49	0,964	3 779 884
Нектарин ООО	11 771 609,76	31.10.2018	31.01.2019	0,08	1,000	11 771 610
НИЦ ТЕХНОПРОГРЕСС	15 000,00	14.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	15 000
НИЦ Тоннельной ассоциации	21 460,28	29.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	21 460
НОВОСИСТЕМ	85 916,99	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	85 917
НПЦ Геом	106 000,00	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	106 000
ОЛИМПРОЕКТ ГК ООО	810 292,33	14.05.2018	30.06.2019	0,49	0,964	781 329
ООО "Комус"	12 929,63	25.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	12 930
Оптим Телеком	2 621,76	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	2 622
ОПТИМУМ МЕДИА	16 542 403,51	01.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	16 542 404
ОЭК СЗ РЭС	195 695,64	31.10.2018	31.03.2019	0,24	1,000	195 696
Проект СПиЧ	3 347 591,02	30.11.2018	31.03.2019	0,24	1,000	3 347 591
ПТМА Лукаша Ф.А. при СМА	2 204 305,32	28.07.2016	30.09.2019	0,75	0,948	2 089 521
Ренейссанс Констракшн	728 686 177,84	12.04.2016	30.09.2019	0,75	0,948	690 741 355
Ростелеком ПАО	17 434,50	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	17 435
СИДАЛ ГРУПП	11 980 859,12	20.08.2018	30.06.2019	0,49	0,964	11 552 616
Скартел (Yota)	8 790,96	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	8 791
СОЦМЕДИАМАРКЕТИНГ	272 877,20	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	272 877
Стадион Спартак	16 638,21	31.07.2018	31.03.2019	0,24	1,000	16 638
СТК	595 002,84	28.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	595 003
Теплоцентрстрой	1 020 073,77	31.10.2018	30.06.2019	0,49	0,964	983 612
Технологии рекламы	2 881,04	17.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	2 881
ТехноСервис	36 298,84	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	36 299
Тиса	527 000,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	527 000
ТЭС	2 883 830,07	04.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	2 883 830
Ухтомка	22 260,00	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	22 260
Футбольный клуб "Спартак-Москва"	200 062 308,00	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	200 062 308
Центронет	40 000,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	40 000
Эквант	2 217,27	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	2 217
ЭкоМенеджмент	115 761,00	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	115 761
Элит ОтделСтрой	235 347,08	20.06.2017	31.03.2019	0,24	1,000	235 347



Энергострой	50 766 345,74	29.11.2017	30.06.2019	0,49	0,964	48 951 755
Эра Проект.	2 554 000,00	10.12.2018	30.06.2019	0,49	0,964	2 462 710
Эст-а-Тет Новостройки	7 013 444,22	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	7 013 444
Ярусов В.В.	36 000,00	28.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	36 000
векселя к уплате						0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	2 586 617 799,04					2 451 925 035
Стадион Spartak	2 586 617 799,04	31.12.2016	30.09.2019	0,75	0,948	2 451 925 035
задолженность перед персоналом организации	250,75	31.12.2018	31.01.2019	0,08	1,000	251
задолженность перед государственными внебюджетными фондами						0
задолженность перед бюджетом	7 823 518,72	31.12.2018	31.03.2019	0,24	1,000	7 823 519
авансы полученные	10 169,49					10 169
Мкртчян Ваник Седракович	10 169,49	17.08.18	31.03.19	0,24	1,000	10 169
прочие кредиторы	44 703,68					44704
Гордий Всеволод Святославович	33 677,68	31.12.18	31.01.19	0,08	1,000	33 678
УФК по г. Москве "ИФНС России № 26 по г. Москве"	11 026,00	02.02.18	31.03.19	0,24	1,000	11 026
Итого по строке 1520 баланса:	3 921 620 553,22					3 733 233 779

Таким образом, справедливая стоимость краткосрочной кредиторской задолженности АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 3 733 234 тыс. руб.

9.4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТР. 1540 БАЛАНСА)

Оценочные обязательства АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки составляют 11 183 тыс. руб. (0,25% в объеме обязательств компании). Эти обязательства представляют собой резерв по отпускам сотрудников.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Исходя из определения оценочных обязательств, это величина предстоящих расходов по обязательствам, рассчитанная на дату отчетности, т.е. на дату определения стоимости. Таким образом, балансовая стоимость является справедливой стоимостью.

Справедливая стоимость оценочных обязательств АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 11 183 тыс. руб.



9.4.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Результаты расчета справедливой стоимости обязательств АО «Тушино 2018» по состоянию на дату оценки приведены ниже.

Табл. 9.34. Результаты расчета справедливой стоимости обязательств АО «Тушино 2018»

Наименование	Статьи баланса	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	
Отложенные налоговые обязательства	1420	127
Оценочные обязательства	1430	
Прочие обязательства	1450	
Итого долгосрочные обязательства	1400	127
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	445 778
Кредиторская задолженность	1520	3 733 234
Доходы будущих периодов	1530	
Оценочные обязательства	1540	11 183
Прочие обязательства	1550	
Итого краткосрочные обязательства	1500	4 190 195
Сумма		4 190 322

Таким образом, справедливая стоимость обязательств АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 4 190 322 тыс. руб.

9.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Справедливая стоимость собственного капитала компании находится как разность между справедливой стоимостью активов и справедливой стоимостью обязательств.

Расчет стоимости собственного капитала АО «Тушино 2018» приведен ниже.

Табл. 9.35. Расчет стоимости собственного капитала АО «Тушино 2018»

Наименование	Значение
Справедливая стоимость активов, тыс. руб.	38 886 301
Справедливая стоимость обязательств, тыс. руб.	4 190 322
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	34 695 979

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) АО «Тушино 2018», рассчитанная в рамках затратного подхода методом накопления активов, по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 34 695 979 тыс. руб.

10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Область применения сравнительного (рыночного, в терминологии МСФО) подхода – это оценка компаний на основе фактических данных фондового рынка о котировках оцениваемой компании и (или) компаний-аналогов, а также на основе фактической информации о сделках с пакетами акций оцениваемой компании или сопоставимых компаний вне фондового рынка, в том числе информации о слияниях и поглощениях.

В основе сравнительного подхода лежит принцип, в соответствии с которым предполагается, что у потенциального покупателя или инвестора существуют альтернативные возможности инвестирования в аналогичные объекты.

Возможность применения сравнительного подхода определяют следующие базовые положения, доказывающие объективность полученного результата:

Во-первых, Оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на акции компаний-аналогов. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи компании в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости компании. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т. д.

Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена акций компании отражает ее производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных компаниях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

В общем случае в рамках данного подхода используются следующие методы оценки:

- метод компаний-аналогов (метод рынка капитала) – стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, акции которых свободно обращаются на организованных рынках ценных бумаг;
- метод сделок - стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, контрольные пакеты акций которых были приобретены в течение недавнего периода времени.

Справедливую стоимость ценной бумаги, размещенной на организованном фондовом рынке, в рамках сравнительного подхода также можно определить, используя рыночные данные о предыдущих сделках с данной ценной бумагой.

Результаты, полученные в ходе применения сравнительного подхода, имеют хорошую объективную основу, уровень которой зависит от возможности привлечения широкого круга компаний-аналогов.

10.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для анализа возможности применения метода сделок в рамках сравнительного подхода Оценщиком были изучены данные по сделкам с пакетами акций российских консалтинговых компаний, источник – официальный бюллетень Российского фонда федерального имущества «Реформа», база данных Market Price, журнал «Слияние и поглощение».

Оценщику не удалось найти информацию о продаже долей аналогичных компаний отрасли за последние годы в доступных авторитетных источниках, использовать сравнительный подход (как метод сделок, так и метод рынка капиталов) на основе сопоставления с отечественными аналогами не представляется возможным.

В процессе исследования рыночной информации Оценщиком не было найдено зарубежных аналогов, сопоставимых с объектом оценки, поскольку финансовые показатели оцениваемой компании и зарубежных компаний не сопоставимы.

Вместе с тем, в аналитическом издании¹³ приведены данные по мультипликаторам рыночной стоимости к балансовым показателям сопоставимых компаний.

При анализе рассматривались следующие мультипликаторы:

Мультипликатор	Характеристика мультипликатора
P/R	Цена / Выручка
P/B	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P/BB	Цена / Валюта баланса
P/ВиА	Цена / Балансовая стоимость внеоборотных активов
P/ЕВТ	Цена / Прибыль до уплаты налогов

Значения мультипликаторов приведены ниже:

Расчетные мультипликаторы					P/R	P/B	P/BB	P/ВиА	P/ЕВТ
№ п/п	Отрасль, подотрасль	Продукция, услуги	Выручка, млн. руб.	Маркировка	Значение мультипликатора. Выборка, шт. Квар.				
7.	Финансовая	Инвестиционно-финансовые компании	132 - 458	СП	5,33 5 0,229	1,125 5 0,305	0,768 5 0,564	9,48 5 0,712	-

Приведенные значения мультипликаторов представляют возможность определить справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Тушино 2018», путем умножения балансового показателя на величину мультипликатора. Результаты расчетов приведены ниже:

Табл. 10.1 Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «Тушино 2018»

Показатель	Значение	Весовой коэффициент	Коэффициент вариации	Вес
Мультипликатор P/R	5,33			
Выручка годовая, тыс. руб.	311 296			
Стоимость по мультипликатору P/R, тыс. руб.	1 659 209	0,546	0,229	19
Мультипликатор P/B	1,125			
Чистые активы, тыс. руб.	34 700 000			

¹³Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №16, 2015 г.

Стоимость по мультипликатору P/B, тыс. руб.	39 037 500	0,308	0,305	11
Мультипликатор P/BB	0,768			
Валюта баланса, тыс. руб.	22 343 800			
Стоимость по мультипликатору P/BB, тыс. руб.	17 160 038	0,090	0,564	3
Мультипликатор P/ВиА	9,48			
Внеоборотные активы, тыс. руб.	18 237 158			
Стоимость по мультипликатору P/ВиА, тыс. руб.	172 888 254	0,056	0,712	2
Сумма		1,00		35
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК), тыс. руб.	24 224 051			

Выручка за период приводилась к годовому уровню с использованием пропорции.

При согласовании результатов определения стоимости с использованием разных мультипликаторов вес результата определялся с учетом известного положения¹⁴ о том, что при неравноточных измерениях вес измерения обратно пропорционален квадрату стандартного отклонения. Поскольку коэффициент вариации выборки, используемой при определении мультипликатора, рассчитывается как величина стандартного отклонения деленная на среднее значение выборки, то он, по своей сути, соответствует стандартному отклонению в относительных величинах и может быть использован для расчета весов отдельных измерений. Величина весового коэффициента равна весу измерения деленному на суммарный вес всех измерений.

Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) АО «Тушино 2018», рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 24 224 051 тыс. руб.

¹⁴<http://zem-kadastr.ru/blog/geodesy/210.html>

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

11.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В рамках доходного подхода к оценке бизнеса традиционно выделяют два основных метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования будущих доходов.

Основное содержание обоих методов основывается на предпосылке, что оценка пакета акций, находящегося в собственности компании равна справедливой стоимости будущих доходов от этого пакета акций.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущая деятельность компании может дать определенное представление о ее будущей деятельности. Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках второго метода Оценщик дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к справедливой стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Для определения справедливой стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

11.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика. Ни один из описанных выше методов доходного подхода не может быть корректно применен при определении справедливой стоимости объекта оценки.

Применить метод дисконтирования будущих доходов, по мнению Оценщика, невозможно, так как:

- на 01 января 2019 г. денежные потоки компании по результатам основной производственной деятельности не постоянны. Соответственно, у Оценщика нет возможности прогнозировать результаты деятельности на основе ретроспективных данных. Текущая деятельность компании не может дать определенное представление о результатах ее будущей деятельности, на протяжении последнего периода чистая прибыль АО «Тушино 2018» отсутствует;
- у Оценщика нет возможности использовать среднеотраслевые данные и тенденции отрасли, поскольку ключевые показатели деятельности АО «Тушино 2018» (норматив собственного оборотного капитала, статьи, формирующие чистую прибыль, доля совокупных затрат в выручке, коэффициенты рентабельности и ликвидности), рассчитанные за исследуемый период, не сопоставимы с аналогичными среднеотраслевыми показателями;
- Заказчик не предоставил перспективный план развития бизнеса АО «Тушино 2018», что не позволяет достоверно прогнозировать выручку, затраты и денежные потоки. Также Заказчиком

не предоставлены данные по планируемым долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям и, соответственно, получению доходов (расходов) по ним.

Исходя из анализа финансово-хозяйственной деятельности компании, а также ввиду отсутствия информации о перспективах деятельности компании, применение метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода для определения справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) АО «Тушино 2018», по состоянию на 01 января 2019 г., не представляется возможным.

Справедливую стоимость собственного капитала компании также невозможно рассчитать методом капитализации, исходя из величины дивидендных выплат, поскольку Заказчик не предоставил данных о произведенных или планируемых дивидендных выплатах АО «Тушино 2018».

Таким образом, корректное применение доходного подхода для определения справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) АО «Тушино 2018» по состоянию на 01 января 2019 г., по мнению Оценщика, не представляется возможным.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

12.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ АО «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 100% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Оценка справедливой стоимости пакета обыкновенных акций АО «ТУШИНО 2018» размером 100% от уставного капитала производилась в рамках затратного и сравнительного подходов. От применения доходного подхода Оценщик отказался.

Согласование результатов по подходам осуществлялось методом взвешивания с назначением весовых коэффициентов.

Сравнительный подход должен достаточно адекватно отражать стоимость сходных объектов при условии достаточно точных и надежных данных о стоимости сопоставимых аналогов. Вместе с тем, мультипликаторы имеют достаточно высокую вариацию. Достаточно большую вариацию имеют и результаты оценки по отдельным мультипликаторам. Кроме того, как выяснилось в рамках затратного подхода, балансовые показатели объекта оценки существенно отличаются от их справедливой стоимости, и следовательно результаты расчета на основе балансовых показателей не в полной мере отражают реальную справедливую стоимость объекта оценки. С учетом изложенного подходу был назначен весовой коэффициент равный нулю, а величина стоимости определенная в рамках сравнительного подхода рассматривалась как индикативная.

Затратный подход основан на показателях баланса выраженных в виде справедливой стоимости и поэтому достаточно адекватно отражают как стоимости активов и обязательств, так и справедливую стоимость объекта оценки в целом. Подходу был назначен весовой коэффициент равный 1,0.

Результаты согласования подходов приведены ниже.

Табл. 12.1 Результаты согласования по подходам

Подход	Стоимость, тыс. руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная стоимость, тыс. руб.
Затратный	34 674 415	1,00	34 674 415
Сравнительный	24 224 051	0,00	0
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК)			34 674 415
Итоговая величина справедливой стоимости собственного капитала (100% УК) с учетом округления			34 700 000

Справедливая стоимость пакета обыкновенных акций АО «Тушино 2018» размером 100% от уставного капитала, по состоянию на 01 января 2019 г., с учетом округления составляет 34 700 000 тыс. руб.

12.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ АО «ТУШИНО 2018» РАЗМЕРОМ 26,00036% ОТ УСТАВНОГО КАПИТАЛА В СОСТАВЕ 100% ПАКЕТА АКЦИЙ

Объектом оценки является пакета обыкновенных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Расчет стоимости пакета обыкновенных акций АО «Тушино 2018» размером 26,00036% от уставного капитала в составе 100% пакета акций представлен ниже.



Табл. 12.2. Расчет стоимости оцениваемого пакета акций

Наименование	Значение
Справедливая стоимость собственного капитала (100% УК) с учетом округления, тыс. руб.	34 700 000
Размер оцениваемого пакета акций, %	26,00036%
Стоимость оцениваемого пакета акций (в составе 100% пакета), тыс. руб.	9 022 125

Стоимость пакета обыкновенных акций АО «Тушино 2018» размером 26,00036% от уставного капитала в составе 100% пакета акций, рассчитанная по состоянию на 01 января 2019 г. составляет 9 022 125 тыс. руб.

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА СТЕПЕНИ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ

Для получения справедливой стоимости объекта оценки, полученная в предыдущем разделе стоимость должна быть скорректирована на следующие факторы:

- поправка за степень контроля оцениваемого пакета;
- поправка на степень ликвидности оцениваемого пакета.

12.3.1. ПОПРАВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

При определении справедливой стоимости предприятия затратным, сравнительным и доходным подходами, рассчитывается стоимость контрольного пакета акций.

Стоимость акции, входящей в контрольный пакет превышает стоимость акции в составе миноритарного пакета вследствие наличия возможностей контроля над предприятием, предоставляемого данным пакетом. Поскольку объектом оценки выступает 26,00036% пакет акций АО «Тушино 2018», который не является контрольным, то необходимо применять скидку на недостаточный контроль.

Величина скидки на недостаточный контроль зависит от величины пакета акций и по разным источникам информации несколько различается. Обобщенные результаты по данным аналитического издания¹⁵ представлены в таблице ниже.

Табл. 12.3. Коэффициенты контроля по данным из различных источников

Удельный вес пакета (доли)	Исследования ФБК	Исследования Лейфера Л.А.	ПП РФ №87	Граничные данные по отечественным исследованиям	Среднее значение коэффициента контроля
От 75% до 100%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
От 50%+ до 75%	0,96	1,00	0,90		0,95
От 25%+ до 50%	0,74	0,55	0,80		0,70
От 10% до 25%	0,60	0,42	0,70		0,57,
От 0% до 10%-	0,49	0,42	0,60	0,30	0,45

Для оцениваемого пакета акций размером 26,00036% среднее значение скидки равно 30%, и, следовательно, поправка на степени контроля составляет 0,70. Это значение было принято при проведении расчетов.

¹⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. СРД №12, 2013 г., с. 24

12.3.2. ПОПРАВКА НА СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ПАКЕТА

Ликвидность - способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателя. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность определяется как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала, чтобы отразить недостаточную ликвидность.

Оцениваемая компания относится к организационно-правовой форме закрытого типа. В соответствии с законом об обществах с ограниченной ответственностью, обращение долей подобных компаний связано с определенными ограничениями. Данные ограничения являются фактором, снижающим ликвидность оцениваемых долей и, следовательно, снижающим их рыночную (справедливую) стоимость.

Яскевич Е. Е. в работе «Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций» проводит анализ отечественных и зарубежных публикаций на данную тему. <http://www.crcpa.ru/Publications/001/>.

В итоге работы, на основе обобщения автор рекомендует следующие диапазоны скидок:

Табл. 12.4. Диапазоны рекомендованных значений скидок и надбавок

Источники информации	Надбавки за контрольный характер, %	Скидки за неконтрольный характер, %	Скидки за неликвидность, %	Другие виды скидок, %
Зарубежные	0...75	0...50	0...50	0...11
Отечественные	0...65	0...40	0...70	-

Автор работы «Влияние на стоимость предприятия ликвидности его активов» <http://www.cons-s.ru/articles/7> утверждает: «Стоимость акций ликвидных предприятий, как правило, выше, чем стоимость акций неликвидных предприятий. С этим положением связано следующее правило: акции открытых акционерных обществ обычно стоят выше акций закрытых акционерных обществ. Причем, эта разница достигает значительных размеров, порой 35—50%»

Размер скидки на недостаточную ликвидность на основании данных, рекомендованных в работе Рутгайзера В.М. «Оценка стоимости бизнеса». Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2007. Со ссылкой на первоисточник: Z. Christopher Mercer, Valuing Enterprise and Shareholder Cash Flows: The Integrated Theory of Business Valuation. Peabody Publishing, 2004, стр. 263 определяется как:

Табл. 12.5. Диапазоны рекомендованных значений скидок

№	Исследование	Количество наблюдений	Медианные значения	Средние значения
1	SEC Institutional Investor Study	398	24%	26%
2	Gelman Study	89	33%	33%
3	Moroney Study	146	34%	35%
4	Maher Study	34	33%	35%
5	Trout Study	60	н.д.	34%
6	Stryker/Pittock study	28	45%	н.д.
7	Willamette Management Association	33	31%	н.д.
8	Silber Study	69	н.д.	34%
9	Hall/Pollacek Study	100+	н.д.	23%
		Среднее	33%	31.4%

В рассматриваемом случае оцениваемая компания является операционной компанией, основная стоимость которой создается активами, имеющимися на ее балансе. Оценка акций проводится в составе не контрольного пакета.

Учитывая рекомендации Яскевича Е.Е. для отечественных компаний, было выбрано среднее значение скидки в размере 35%, что не выглядит завышенным значением с учетом того, что основную долю стоимости компании составляют внеоборотные малоликвидные активы – финансовые вложения в уставной капитал других компаний. Соответственно поправка на недостаточную ликвидность составляет 0,65.

Поправки на степени контроля составляет 0,70.

Поправка на недостаточную ликвидность составляет 0,65.

12.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является 26,00036% долей уставного капитала АО «Тушино 2018», осуществляющее деятельность по вложению средств в ценные бумаги. Расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен ниже.

Табл. 12.6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Стоимость оцениваемого пакета акций (в составе 100% пакета), тыс. руб.	9 022 125
Поправка на степень контроля	0,70
Поправка на степень ликвидности	0,65
Справедливая стоимость объекта оценки, тыс. руб.	4 105 067
Количество акций в оцениваемом пакете, шт.	10 000 000
Справедливая стоимость 1 акции в составе оцениваемого пакета, руб.	410,51

Справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала), по состоянию 01 января 2019 г., округленно составляет 4 105 100 000 руб.

Справедливая стоимость 1 акции АО «Тушино 2018» в составе оцениваемого пакета округленно составляет 410,51 руб.

12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОДНОЙ АКЦИИ В СОСТАВАХ НЕКОНТРОЛЬНЫХ ПАКЕТОВ (СПРАВОЧНО)

Табл. 12.7 Расчет стоимости одной акции в составе следующих пакетов акций

Размер пакета	0...(10%-1 акция)	10...25%	(25%+1 акция)...50%
Стоимость одной акции в составе пакета округленно, руб.	263,90	334,27	410,51
Стоимость одной акции в составе пакета округленно без учета ликвидности, руб.	406,00	514,26	631,55

13. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 67 от 20 февраля 2019 г. к Договору № 01-02/11 на проведение оценки имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «01» августа 2011 г. была выполнена оценка справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Закрытого акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала). Цель оценки - Расчет справедливой стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов справедливая стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала), по состоянию на 01 января 2019 г. округленно составляет:

4 105 100 000 рублей

(Четыре миллиарда сто пять миллионов сто тысяч рублей 00 копеек)

справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Тушино 2018» в составе оцениваемого пакета округленно составляет:

410,51 рублей

(Четыреста десять рублей 51 копейка)

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете;
- Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности;
- Настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и Свода стандартов оценки Российского Общества оценщиков, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- Объект оценки не осматривался, в связи с отсутствием у него физических свойств. Объекты недвижимости и иные дорогостоящие объекты, в частности, входящие в состав основных средств ООО «Стадион Спартак», вклад в уставной капитал которого является основной составляющей активов АО «Тушино 2018», осматривались оценщиком;
- оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 ФСО № 8 утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Справедливая стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 января 2019 г.

Специалисты, принимавшие участие в исследовании:

В.В Бережной.

Генеральный директор ООО «НАОиК»

В.В. Бережной



15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ АО «ТУШИНО 2018»

15.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Основой для проведения финансового анализа АО "Тушино 2018" стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о финансовых результатах (см. табл. №3);

Количество рассматриваемых при проведении анализа периодов - 3.

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2016 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.12.2018 года.

Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)				
Статья баланса	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	2 146,0	1 884,0	1 707,0
Результаты исследований и разработок	1120	0,0	0,0	0,0
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0	0,0	0,0
Материальные поисковые активы	1140	0,0	0,0	0,0
Основные средства	1150	18 218,0	0,0	21 496,0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0	0,0	0,0
Финансовые вложения	1170	18 207 602,0	18 207 602,0	18 207 602,0
Отложенные налоговые активы	1180	816,0	1 556,0	2 237,0
Прочие внеоборотные активы	1190	8 026,0	4 153,0	4 116,0
Итого по разделу I	1100	18 236 808,0	18 215 195,0	18 237 158,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	6,0	51,0	7,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 513,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность	1230	1 093 612,0	787 033,0	1 119 687,0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 111 947,0	2 701 852,0	2 982 797,0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	488 408,0	931 477,0	1 103,0
Прочие оборотные активы	1260	488,0	983,0	3 048,0
Итого по разделу II	1200	4 695 974,0	4 421 396,0	4 106 642,0
БАЛАНС	1600	22 932 782,0	22 636 591,0	22 343 800,0

Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ		31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 269 045,0	13 269 045,0	13 269 045,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0	0,0	0,0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	1350	4 706 641,0	4 706 641,0	6 922 641,0
Резервный капитал	1360	3 289,0	3 289,0	3 289,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 378,0)	(20 837,0)	(2 254 557,0)
Итого по разделу III	1300	17 976 597,0	17 958 138,0	17 940 418,0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	1 100,0	1 100,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	1420	151,0	187,0	127,0
Оценочные обязательства	1430	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу IV	1400	1 251,0	1 287,0	127,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	420 045,0	446 953,0	470 451,0
Кредиторская задолженность	1520	4 530 807,0	4 251 476,0	3 921 621,0
Доходы будущих периодов	1530	0,0	0,0	0,0
Оценочные обязательства	1540	4 082,0	7 782,0	11 183,0
Прочие обязательства	1550	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	1500	4 954 934,0	4 706 211,0	4 403 255,0
БАЛАНС	1700	22 932 782,0	22 665 636,0	22 343 800,0



Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	2110	215 422,0	185 387,0	311 296,0
Себестоимость продаж	2120	(115 953,0)	(135 341,0)	(151 384,0)
Валовая прибыль (убыток)	2100	99 469,0	50 046,0	159 912,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(284 140,0)	(329 638,0)	(392 721,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(184 671,0)	(279 592,0)	(232 809,0)
Прочие доходы и расходы				
Доходы от участия в других организациях	2310	0,0	0,0	0,0
Проценты к получению	2320	274 340,0	292 984,0	249 840,0
Проценты к уплате	2330	(33 134,0)	(26 910,0)	(23 498,0)
Прочие доходы	2340	548,0	5 618,0	4 874,0
Прочие расходы	2350	(4 986,0)	(11 186,0)	(2 232 397,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	52 097,0	(19 086,0)	(2 233 990,0)
Текущий налог на прибыль	2410	(7 070,0)	(109,0)	(473,0)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 332,0)	(3 190,0)	(446 553,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(151,0)	(36,0)	60,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(5 531,0)	740,0	681,0
Прочее	2460	0,0	32,0	2,0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	39 345,0	(18 459,0)	(2 233 720,0)
Справочно				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	0,0	0,0	0,0
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	0,0	0,0	0,0
Совокупный финансовый результат периода	2500	39 345,0	-18 459,0	-2 233 720,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0,0	0,0	0,0

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

15.2. СТРУКТУРА БАЛАНСА

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, использующиеся в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т.д.

Источники формирования имущества находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура АО "Тушино 2018":



В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

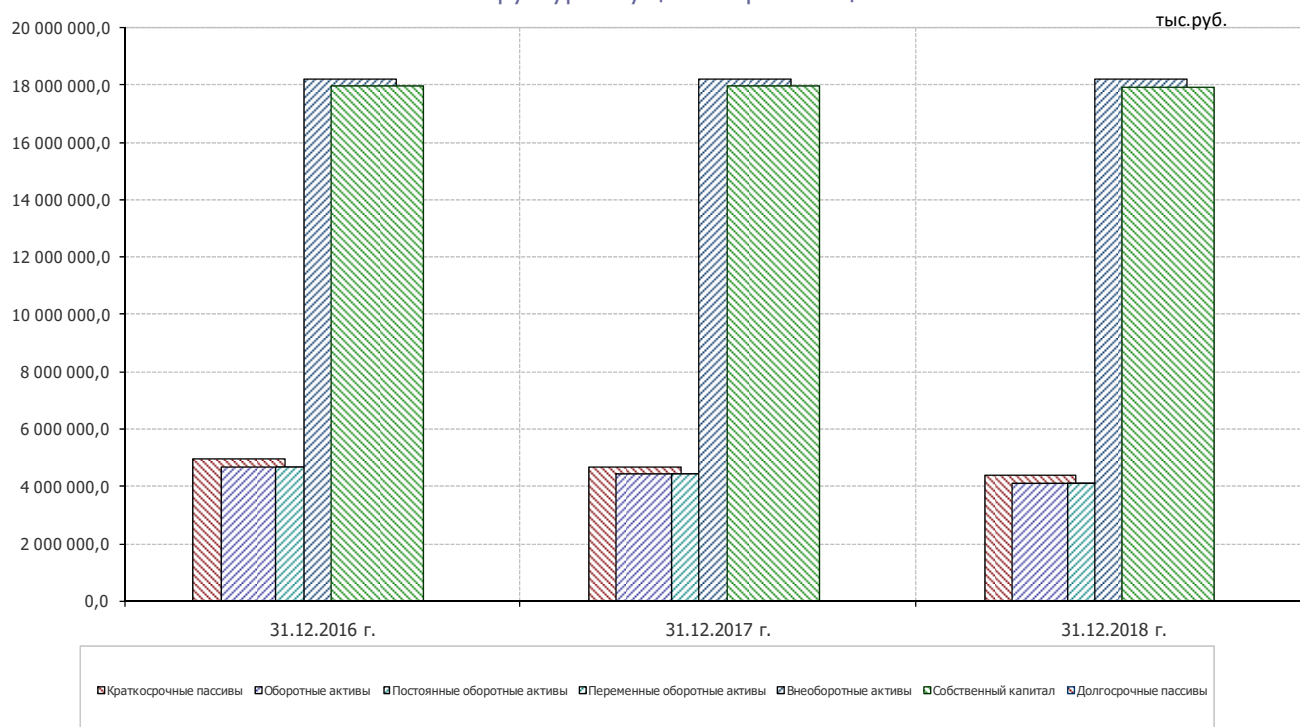
4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Тушино 2018" на конец анализируемого периода (31.12.2018 г.) составила -285430,0 тыс.руб. , что говорит о том, что все оборотные активы, а также часть постоянных активов предприятия формируются за счет краткосрочных обязательств, что является признаком финансовой неустойчивости. Вместе с тем, поскольку АО "Тушино 2018" участвует в финансировании строительства, то на этом этапе данная ситуация вполне допустима.

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к агрессивной модели.

В графическом виде структура имущества АО "Тушино 2018" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке №1.

Структура имущества организации



15.2.1. АКТИВ БАЛАНСА

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №4 и №5.

Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	1150	0,1%	0,0%	0,1%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	79,4%	80,4%	81,5%
Отложенные налоговые активы	1180	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	79,5%	80,5%	81,6%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	0,0%	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	4,8%	3,5%	5,0%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	13,6%	11,9%	13,3%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2,1%	4,1%	0,0%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	20,5%	19,5%	18,4%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	2 146,0	1 707,0	-439,0	-20,5%	-0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	18 218,0	21 496,0	3 278,0	18,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	18 207 602,0	18 207 602,0	0,0	0,0%	2,1%
Отложенные налоговые активы	816,0	2 237,0	1 421,0	174,1%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	8 026,0	4 116,0	-3 910,0	-48,7%	-0,0%
Итого по разделу I	18 236 808,0	18 237 158,0	350,0	0,0%	2,1%
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	6,0	7,0	1,0	16,7%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 513,0	0,0	-1 513,0	-100,0%	-0,0%
Дебиторская задолженность	1 093 612,0	1 119 687,0	26 075,0	2,4%	0,2%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	3 111 947,0	2 982 797,0	-129 150,0	-4,2%	-0,2%
Денежные средства и денежные эквиваленты	488 408,0	1 103,0	-487 305,0	-99,8%	-2,1%
Прочие оборотные активы	488,0	3 048,0	2 560,0	524,6%	0,0%
Итого по разделу II	4 695 974,0	4 106 642,0	-589 332,0	-12,5%	-2,1%
БАЛАНС	22 932 782,0	22 343 800,0	-588 982,0	-2,6%	0,0%

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, незначительно уменьшилась. По сравнению с концом 31.12.2016 г. активы и валюта баланса снизились на 2,6%, что в абсолютном выражении составило 588982,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 22343800,0 тыс.руб.

В большей степени это произошло за счет снижения статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило 487305,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - -99,8%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты' установилось на уровне 1103,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2016 г. составляла 18236808,0 тыс.руб., возросли на 350,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,0%) и на 31.12.2018 г. их величина составила 18237158,0 тыс.руб. (81,6% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 4695974,0 тыс.руб. напротив снизилась на -589332,0 тыс.руб. (темп уменьшения оборотных активов составил 12,5%) и на 31.12.2018 г. их величина составила 4106642,0 тыс.руб. (18,4% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.12.2018 г. составила 0,1%, что говорит о том, что предприятие имеет 'легкую' структуру активов и свидетельствует о мобильности имущества АО "Тушино 2018".

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (81,6%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 2,1%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 3278,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Основные средства'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 487305,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Денежные средства и денежные эквиваленты'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 26075,0 тыс.руб. , что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Тушино 2018"' следует отметить, что предприятие на 31.12.2018 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 2801934,0 тыс.руб.



Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период.

15.2.2. ПАССИВ БАЛАНСА

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №6 и №7.

Структура пассива баланса.

Таблица 6

ПАССИВ		31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	57,9%	58,6%	59,4%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	20,5%	20,8%	31,0%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	0,0%	-0,1%	-10,1%
Итого по разделу III	1300	78,4%	79,3%	80,3%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,0%	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	1,8%	2,0%	2,1%
Кредиторская задолженность	1520	19,8%	18,8%	17,6%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,1%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	21,6%	20,8%	19,7%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,1%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 7

ПАССИВ		Изменения			
		В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса	
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	13 269 045,0	13 269 045,0	0,0%	1,5%	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Добавочный капитал	4 706 641,0	6 922 641,0	2 216 000,0	47,1%	10,5%
Резервный капитал	3 289,0	3 289,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-2 378,0	-2 254 557,0	-2 252 179,0	-94 709,0%	-10,1%
Итого по разделу III	17 976 597,0	17 940 418,0	-36 179,0	-0,2%	1,9%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1 100,0	0,0	-1 100,0	-100,0%	-0,0%
Отложенные налоговые обязательства	151,0	127,0	-24,0	-15,9%	-0,0%
Оценочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1 251,0	127,0	-1 124,0	-89,8%	-0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	420 045,0	470 451,0	50 406,0	12,0%	0,3%
Кредиторская задолженность	4 530 807,0	3 921 621,0	-609 186,0	-13,4%	-2,2%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	4 082,0	11 183,0	7 101,0	174,0%	0,0%
Прочие обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	4 954 934,0	4 403 255,0	-551 679,0	-11,1%	-1,9%
БАЛАНС	22 932 782,0	22 343 800,0	-588 982,0	-2,6%	0,0%

В части пассивов, снижение валюты баланса произошло за счет уменьшения статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило - 2252179,0 тыс.руб., что в процентном соотношении соответствует -94709,0% и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне -2254557,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Тушино 2018" отметим, что его значение за анализируемый период незначительно снизилось. на 31.12.2018 г. величина собственного капитала предприятия составила 17951601,0 тыс.руб. (80,3% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно снизилась. на 31.12.2018 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 4392199,0 тыс.руб. (19,7% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.



Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина снизилась на -2252179,0 тыс.руб. и составила -2251268,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли -2252179,0 тыс.руб. В целом это можно рассматривать как отрицательную тенденцию, так как снижение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о неэффективной работе предприятия. Вместе с тем, поскольку АО "Тушино 2018" участвует в финансировании строительства, то на этом этапе данная ситуация вполне допустима

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2016 г. составляла 17976597,0 тыс.руб., снизилась на -36179,0 тыс.руб. (темп прироста составил -0,2%), и на 31.12.2018 г. его величина составила 17940418,0 тыс.руб. (80,3% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет снижения статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' - на -2252179 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.12.2018 г. превышают долгосрочные на 4391945,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2016 г. составляла 1251,0 тыс.руб., снизилась на -1124,0 тыс.руб. (темп уменьшения составил -89,8%), и на 31.12.2018 г. ее величина составила 127,0 тыс.руб. (0,0% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение долгосрочных пассивов оказало уменьшение статьи 'Заемные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -1100,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - -100,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' установилось на уровне 0,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2016 г. составляла 4954934,0 тыс.руб. также снизилась на 551679,0 тыс.руб. (темп снижения краткосрочных обязательств составил 11,1%), и на 31.12.2018 г. ее величина установилась на уровне 4403255,0 тыс.руб. (19,7% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение краткосрочной кредиторской задолженности оказал рост статьи 'Заемные средства'. За прошедший период рост этой статьи составил 50406,0 тыс.руб. (в процентном соотношении рост этой статьи составил 12,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' достигло 470451,0 тыс.руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2018 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 3921621 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 89,1%) За анализируемый период снижение по этой статье задолженности составило -13,4%, что в абсолютном выражении составило -609186,0 тыс.руб.

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в частично негативным. Вместе с тем, поскольку АО "Тушино 2018" участвует в финансировании строительства, то на этом этапе данная ситуация вполне допустима.

15.3. АГРЕГИРОВАННЫЙ БАЛАНС

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа.

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.



Агрегированный баланс.

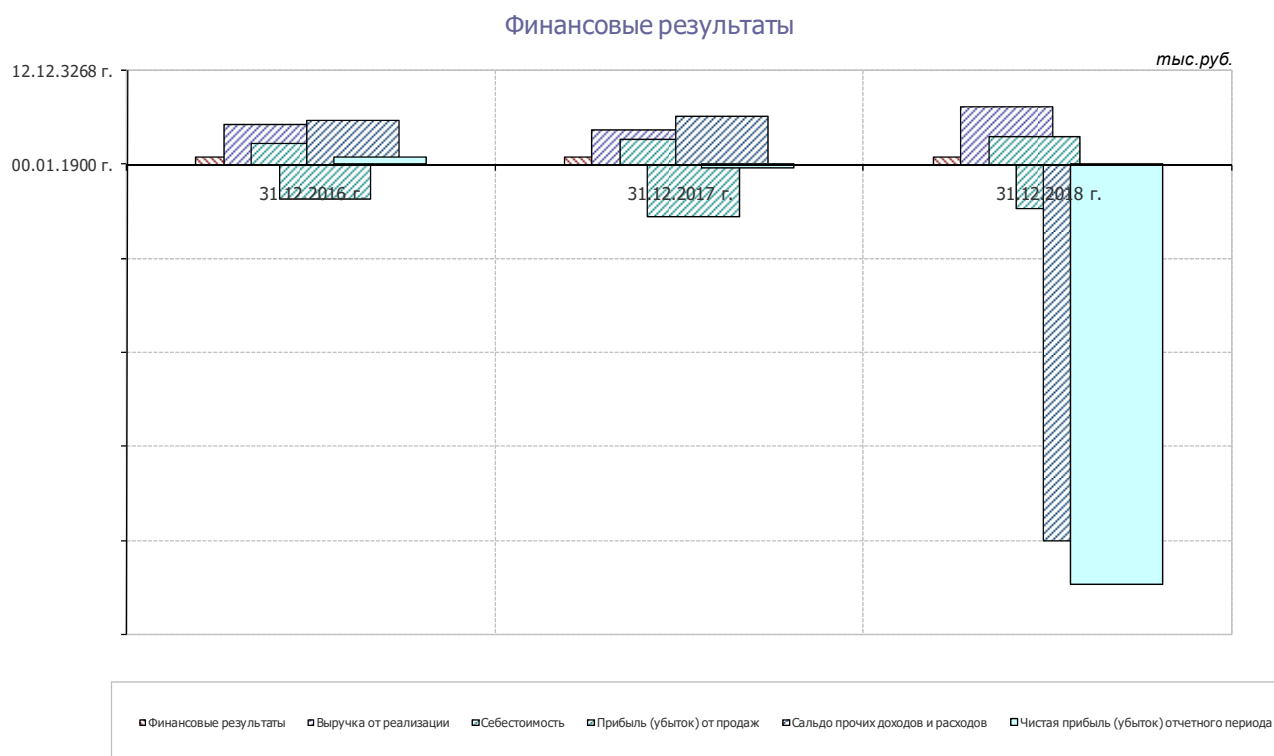
Таблица 8

Агрегированный баланс - Изменения		31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	в абс.выражении	Изменения темп прироста
АКТИВ					
Внеоборотные активы		18 236 808,0	18 237 158,0	350,0	0,0%
Оборотные активы		4 695 974,0	4 106 642,0	-589 332,0	-12,5%
Запасы и затраты		1 519,0	7,0	-1 512,0	-99,5%
Краткосрочная дебиторская задолженность		1 093 612,0	1 119 687,0	26 075,0	2,4%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		3 600 355,0	2 983 900,0	-616 455,0	-17,1%
Прочие оборотные активы		488,0	3 048,0	2 560,0	524,6%
Баланс		22 932 782,0	22 343 800,0	-588 982,0	-2,6%
ПАССИВ					
Собственный капитал		17 980 679,0	17 951 601,0	-29 078,0	-0,2%
Долгосрочные пассивы		1 251,0	127,0	-1 124,0	-89,8%
Займы и кредиты		1 100,0	0,0	-1 100,0	-100,0%
Прочие долгосрочные пассивы		151,0	127,0	-24,0	-15,9%
Краткосрочные пассивы		4 950 852,0	4 392 072,0	-558 780,0	-11,3%
Займы и кредиты		420 045,0	470 451,0	50 406,0	12,0%
Кредиторская задолженность		4 530 807,0	3 921 621,0	-609 186,0	-13,4%
Прочие краткосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс		22 932 782,0	22 343 800,0	-588 982,0	-2,6%

15.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО "ТУШИНО 2018"

Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №9.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №10.



Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 9

Отчет о финансовых результатах (Форма №2) (Изменения)	Изменения				
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	215 422,0	311 296,0	95 874,0	44,5%	-
Себестоимость продаж	(115 953,0)	(151 384,0)	35 431,0	30,6%	5,2%
Валовая прибыль (убыток)	99 469,0	159 912,0	60 443,0	60,8%	5,2%
Коммерческие расходы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы	(284 140,0)	(392 721,0)	108 581,0	38,2%	-5,7%
Прибыль (убыток) от продаж	-184 671,0	-232 809,0	-48 138,0	-26,1%	-10,9%
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	274 340,0	249 840,0	-24 500,0	-8,9%	47,1%
Проценты к уплате	(33 134,0)	(23 498,0)	-9 636,0	-29,1%	-7,8%
Доходы от участия в других организациях	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы	548,0	4 874,0	4 326,0	789,4%	-1,3%
Прочие расходы	(4 986,0)	(2 232 397,0)	2 227 411,0	44 673,3%	714,8%
Прибыль (убыток) до налогообложения	52 097,0	-2 233 990,0	-2 286 087,0	-4 388,1%	741,8%
Изменение отложенных налоговых активов	(5 531,0)	681,0	6 212,0	112,3%	-2,8%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(151,0)	60,0	211,0	139,7%	-0,1%
Текущий налог на прибыль	(7 070,0)	(473,0)	-6 597,0	-93,3%	-3,1%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	39 345,0	-2 233 720,0	-2 273 065,0	-5 777,3%	735,8%
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	39 345,0	-2 233 720,0	-2 273 065,0	-5 777,3%	735,8%
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 10

Оценка показателей ФХД - Изменения	Изменения				
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Объем продаж	215 422,0	311 296,0	95 874,0	44,5%	
2. Прибыль от продаж	-184 671,0	-232 809,0	-48 138,0	-26,1%	
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%	
4. ЕВГДА	-184 671,0	-232 809,0	-48 138,0	-26,1%	
5. Чистая прибыль	39 345,0	-2 233 720,0	-2 273 065,0	-5 777,3%	
6. Рентабельность продаж, %	-85,7%	-74,8%	10,9%	12,8%	
7. Чистые активы	17 976 597,0	17 940 418,0	-36 179,0	-0,2%	
8. Оборачиваемость чистых активов, %	1,20%	1,74%	0,5%	44,8%	
9. Рентабельность чистых активов, %	-1,03%	-1,30%	-0,3%	-26,3%	
10. Собственный капитал	17 980 679,0	17 951 601,0	-29 078,0	-0,2%	
11. Рентабельность собственного капитала, %	0,22%	-12,44%	-12,7%	-5 777,8%	
12. Кредиты и займы	421 145,0	470 451,0	49 306,0	11,7%	
13. Финансовый рычаг	0,3	0,2	-0,0	-11,2%	
14. Реинвестированная прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0%	
15. Коэффициент реинвестирования	0,0	0,0	0,0	0,0%	
16. Экономический рост предприятия	0,0	0,0	0,0	0,0%	
17. Сумма процентов за кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%	
18. Средневзвешенная стоимость капитала	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом значительно увеличилась (с 215422,0 тыс.руб. на 31.12.2016 г. до 311296,0 тыс.руб. на 31.12.2018 г.). За анализируемый период изменение объема продаж составило 95874,0 тыс.руб. Тем прироста составил 44,5%

Валовая прибыль на 31.12.2016 г. составляла 99469,0 тыс.руб. За анализируемый период она возросла на 60443,0 тыс.руб., что следует рассматривать как положительный момент и на 31.12.2018 г. составила 159912,0 тыс.руб.

Прибыль от продаж на 31.12.2016 г. составляла -184671,0 тыс.руб. За анализируемый период она , также как и валовая прибыль, снизилась на -48138,0 тыс.руб., что следует рассматривать как отрицательный момент. На 31.12.2018 г. составила -232809,0 тыс.руб.

Следует отметить высокий уровень коммерческих и управленческих расходов в структуре отчета о деятельности организации. На начало анализируемого периода их доля составляла 245,0%, от себестоимости реализованной продукции, а на конец периода - 259,4% от себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг.

Показателем повышения эффективности деятельности предприятия можно назвать более высокий рост выручки по отношению к росту себестоимости, который составил 44,5% по сравнению с ростом себестоимости (30,6%).

Отрицательным моментом являются убытки по прочим доходам и расходам - на 31.12.2018 г. сальдо по ним установилось на уровне -2237949,0 тыс.руб. К тому же наблюдается отрицательная тенденция – за период с 31.12.2016 г. по 31.12.2018 г. сальдо по прочим доходам и расходам снизилось на -2237949,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -2273065,0 тыс.руб., и наконец 31.12.2018 г. она установилась на уровне -2233720,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 5777,3%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности АО "Тушино 2018" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна -12,44%, что ниже показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде - 0,00%. Это говорит о том, что у предприятия могут возникнуть сложности с привлечением нового капитала.

Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Тушино 2018" можно сказать, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию. Вместе с тем, поскольку АО "Тушино 2018" участвует в финансировании строительства, то на этом этапе данная ситуация вполне допустима.

15.5. ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

Рентабельность - показатель эффективности единовременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

Динамика показателей рентабельности АО "Тушино 2018" за 31.12.2016 г. - 31.12.2018 г. представлены в таблице №12.

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении
Общая рентабельность, %	24,2%	-717,6%	-741,8%	-3 067,5%
Рентабельность продаж, %	-85,7%	-74,8%	10,9%	12,8%
Рентабельность собственного капитала, %	0,2%	-12,4%	-12,7%	-5 777,8%
Рентабельность акционерного капитала, %	0,3%	-16,8%	-17,1%	-5 777,3%
Рентабельность оборотных активов, %	0,8%	-54,4%	-55,2%	-6 592,0%
Общая рентабельность производственных фондов, %	255,8%	-9 625,1%	-9 880,9%	-3 863,4%
Рентабельность всех активов, %	0,2%	-10,0%	-10,2%	-5 926,9%
Рентабельность финансовых вложений, %	1,3%	1,2%	-0,1%	-8,4%
Рентабельность основной деятельности	46,2%	51,4%	5,2%	11,3%
Рентабельность производства, %	85,8%	105,6%	19,8%	23,1%

Значения показателей рентабельности АО "Тушино 2018" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а.

Таблица 12а

Показатели рентабельности	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Общая рентабельность, %		24,18%	-10,30%	-717,64%
Рентабельность продаж, %		-85,73%	-150,82%	-74,79%
Рентабельность собственного капитала, %		0,22%	-0,10%	-12,44%
Рентабельность акционерного капитала, %		0,30%	-0,14%	-16,83%
Рентабельность оборотных активов, %		0,84%	-0,42%	-54,39%
Общая рентабельность производственных фондов, %		255,75%	-986,36%	-9625,12%
Рентабельность всех активов, %		0,17%	-0,08%	-10,00%
Рентабельность финансовых вложений, %		1,29%	1,40%	1,18%
Рентабельность основной деятельности		46,17%	27,00%	51,37%
Рентабельность производства, %		85,78%	36,98%	105,63%

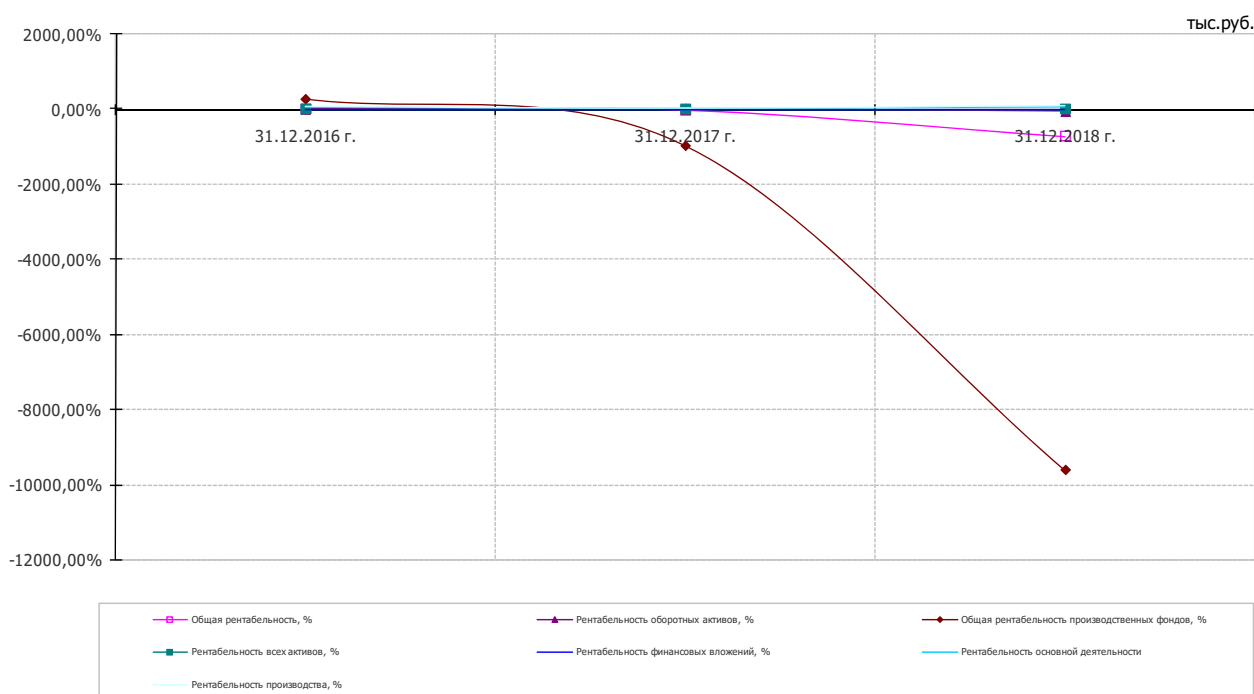


Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у АО "Тушино 2018" выше среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 24,2%, но уже на конец анализируемого периода - на 31.12.2018 г. она упала ниже среднего по отрасли значения и составляет -717,6% (изменение в абсолютном выражении за период - (-741,8%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с 0,22% до -12,44% за анализируемый период было вызвано увеличением собственного капитала на -29078,0 тыс.руб. снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на -2273065,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию. Вместе с тем, поскольку АО "Тушино 2018" участвует в финансировании строительства, то на этом этапе данная ситуация вполне допустима.

Показатели рентабельности



15.6. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Тушино 2018" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13.

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Тушино 2018" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13.

Таблица 13

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	17980679,0	17951601,0	-29 078,0	-0,2%
2. Внеоборотные активы	18236808,0	18237158,0	350,0	0,0%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-256129,0	-285557,0	-29 428,0	-11,5%
4. Долгосрочные кредиты и займы	1251,0	127,0	-1 124,0	-89,8%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-254878,0	-285430,0	-30 552,0	-12,0%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	420045,0	470451,0	50 406,0	12,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	165167,0	185021,0	19 854,0	12,0%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1519,0	7,0	-1 512,0	-99,5%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-257648,0	-285564,0	-27 916,0	-10,8%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-256397,0	-285437,0	-29 040,0	-11,3%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	163648,0	185014,0	21 366,0	13,1%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0,0	
12.2.	0	0	0,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13а.

Таблица 13а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям показатели	Изменения		
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
1. Источники собственных средств	17980679,0	17965920,0	17951601,0
2. Внеоборотные активы	18236808,0	18215195,0	18237158,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-256129,0	-249275,0	-285557,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	1251,0	1287,0	127,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-254878,0	-247988,0	-285430,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	420045,0	446953,0	470451,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	165167,0	198965,0	185021,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	1519,0	51,0	7,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-257648,0	-249326,0	-285564,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-256397,0	-248039,0	-285437,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	163648,0	198914,0	185014,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0
12.2.	0	0	0
12.3.	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Тушино 2018" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14.

Таблица 14

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения Наименование финансового коэффициента	Изменения			
	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	0,78	0,80	0,02	2,5%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,28	0,24	-0,03	-11,2%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,26	0,23	-0,03	-12,6%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	3,63	4,09	0,46	12,6%
Коэффициент маневренности	-0,01	-0,02	-0,00	-11,7%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-167,79	-40775,71	-40 607,92	-24 201,2%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,80	0,82	0,02	2,6%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	-0,00	-89,8%
Коэффициент краткосрочной задолженности	8,5%	10,7%	2,2%	26,3%
Коэффициент кредиторской задолженности	91,5%	89,3%	-2,2%	-2,4%



Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14а.

Таблица 14а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям			
Наименование финансового коэффициента	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Коэффициент автономии	0,78	0,79	0,80
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,28	0,26	0,24
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств.	0,26	0,24	0,23
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	3,63	3,82	4,09
Коэффициент маневренности	-0,01	-0,01	-0,02
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-167,79	-4862,51	-40775,71
Коэффициент имущества производственного назначения	0,80	0,80	0,82
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	8,48%	9,51%	10,71%
Коэффициент кредиторской задолженности	91,49%	90,46%	89,29%

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметна стагнация финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы №13, и на 31.12.2016 г., и на 31.12.2018 г. финансовую устойчивость АО "Тушино 2018" по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Допустимо неустойчивое состояние предприятия', так как для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №13а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2016 г.) ситуация на АО "Тушино 2018" незначительно ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,02 и на 31.12.2018 г. составил 0,80. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -0,03 и на 31.12.2018 г. составил 0,24. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период снизился на -0,03 и на 31.12.2018 г. составил 0,23. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период снизился на 0,00 и на 31.12.2018 г. составил -0,02. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода АО "Тушино 2018" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период снизился на -40607,92 и на 31.12.2018 г. составил -40775,71. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

15.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Основные моменты банковской ликвидности находили свое отражение в экономической литературе, начиная со второй половины XX в., в связи с убыточной деятельностью государственных банков, а также с процессов образования коммерческих банков. Например, о важности соблюдения соответствия между сроками активных и пассивных операций с позиций ликвидности экономисты писали еще в конце XIX в.

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированной свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №15.

Таблица 15

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения			
	Наименование коэффициента		В абс.выражении	Темп прироста
	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,73	0,68	-0,05	-6,6%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,95	0,93	-0,01	-1,5%
Коэффициент текущей ликвидности	0,95	0,94	-0,01	-1,4%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-0,05	-0,07	-0,02	-28,1%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	0,46	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №15а.

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям			
	Наименование коэффициента		
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,73	0,77	0,68
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,95	0,94	0,93
Коэффициент текущей ликвидности	0,95	0,94	0,94
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-0,05	-0,06	-0,07
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	0,50	0,47	0,47

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2016 г. - 31.12.2018 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,73. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,68. Следует заметить, что на конец анализируемого периода

значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости предприятия, однако может говорить об избытке собственных средств предприятия и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 0,95. на 31.12.2018 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как положительную тенденцию, так как величина показателя в начале анализируемого периода превышала нормативную, и составило 0,93.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2016 г.- 31.12.2018 г.) находится ниже нормативного значения (2,0), что говорит о том, что значение коэффициента достаточно низкое и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2016 г. значение показателя текущей ликвидности составило 0,95. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,94.

Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,46, что говорит о том, что предприятие имеет ограниченную возможность восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

15.8. АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №16.

Таблица 16

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении
Отдача активов, дней	35551,18	26008,91	-9 542,27	-26,84%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	33,49	14,51	-18,98	-56,69%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	5079,53	4931,15	-148,39	-2,92%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	4,72	0,02	-4,70	-99,65%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	5079,53	4931,15	-148,39	-2,92%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	1268,06	1102,52	-165,55	-13,06%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	4860,55	4725,91	-134,64	-2,77%
Отдача собственного капитала, дней	30014,38	4725,91	-25 288,47	-84,25%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,01	0,01	-0,00	-19,26%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	1268,06	1102,52	-165,55	-13,06%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,82	3,52	2,71	332,23%
Затратный цикл, дней	1268,89	1106,05	-162,84	-12,83%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	7571,61	4535,18	-3 036,43	-40,10%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	7571,61	4535,18	-3 036,43	-40,10%
Чистый цикл, дней	-6302,72	-3429,13	2 873,59	45,59%

Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №16а.

Таблица 16а

Показатели деловой активности (в днях)	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Отдача активов, дней	35551,18	44245,21	26008,91
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	33,49	21,60	14,51
Оборачиваемость оборотных активов, дней	5079,53	8852,44	4931,15
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	4,72	0,14	0,02
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	5079,53	8852,44	4931,15
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	1268,06	1826,00	1102,52
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	4860,55	8527,09	4725,91
Отдача собственного капитала, дней	30014,38	34902,06	20768,51
Расчет чистого цикла			
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,01	0,10	0,01
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	1268,06	1826,00	1102,52
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,82	1,91	3,52
Затратный цикл, дней	1268,89	1828,00	1106,05
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	7571,61	8255,87	4535,18
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	7571,61	8255,87	4535,18
Чистый цикл, дней	-6302,72	-6427,87	-3429,13

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен в таблице №17.

Таблица 17

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Отдача активов, об	0,0	0,0	0,0	36,7%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	10,7	24,8	14,1	130,9%
Оборачиваемость оборотных активов, об	0,1	0,1	0,0	3,0%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	76,3	21626,3	21 550,0	28230,7%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	0,1	0,1	0,0	3,0%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	0,3	0,3	0,0	15,0%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	0,1	0,1	0,0	2,8%
Отдача собственного капитала, об	0,0	0,0	0,0	44,5%

**Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период
представлен на в таблице №17а.**

Таблица 17а

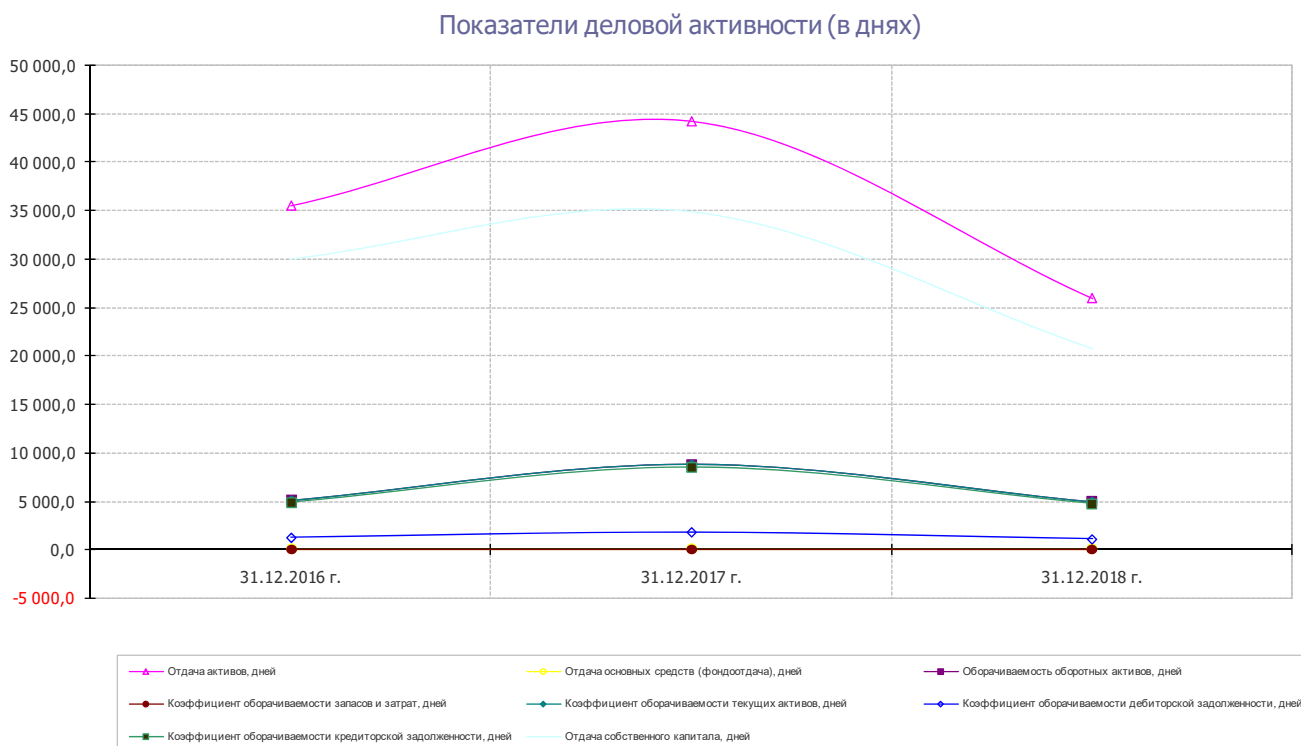
Показатели деловой активности (в оборотах за период)			
Наименование показателя	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Отдача активов, об.	0,01	0,01	0,01
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	10,75	16,67	24,82
Оборачиваемость оборотных активов, об.	0,07	0,04	0,07
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	76,34	2653,75	21626,29
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	0,07	0,04	0,07
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	0,28	0,20	0,33
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	0,07	0,04	0,08
Отдача собственного капитала, об.	0,01	0,01	0,02

Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения кредиторской задолженности.

Показатели деловой активности, представленные в табл. №16, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Как видно из таблицы №16, большинство показателей оборачиваемости за анализируемый период снизилось. Снижение периода оборачиваемости говорит о положительной тенденции. Также положительной тенденцией является то, что при снижении периода оборачиваемости увеличилась и выручка. За период с 31.12.2016 г. по 31.12.2018 г. выручка от реализации увеличилась на 44,5%.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №4.



15.9. АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НА БАЗЕ РАСЧЕТА ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с приказом Минфина РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. N 10н, 03-б/пз "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ."

1. Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность (за исключением задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов);
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №18.

Таблица 18

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения			Изменения	
	31.12.2016 г.	31.12.2018 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Активы, принимающие участие в расчете				
1. Нематериальные активы	2146,0	1707,0	-439,0	-20,5%
2. Основные средства	18218,0	21496,0	3 278,0	18,0%
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	21319549,0	21190399,0	-129 150,0	-0,6%
6. Прочие внеоборотные активы	8842,0	6353,0	-2 489,0	-28,1%
7. Запасы	6,0	7,0	1,0	16,7%
8. НДС по приобретенным ценностям	1513,0	0,0	-1 513,0	-100,0%
9. Дебиторская задолженность	1093612,0	1119687,0	26 075,0	2,4%
10. Денежные средства	488408,0	1103,0	-487 305,0	-99,8%
11. Прочие оборотные активы	488,0	3048,0	2 560,0	524,6%
12. Итого активов (1-11)	22932782,0	22343800,0	-588 982,0	-2,6%
Пассивы, принимающие участие в расчете				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1100,0	0,0	-1 100,0	-100,0%
14. Прочие долгосрочные обязательства	151,0	127,0	-24,0	-15,9%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	420045,0	470451,0	50 406,0	12,0%
16. Кредиторская задолженность	4530807,0	3921621,0	-609 186,0	-13,4%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	4082,0	11183,0	7 101,0	174,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
19. Итого пассивов (13-18)	4956185,0	4403382,0	-552 803,0	-11,2%
20. Стоимость чистых активов (12-19)	17976597,0	17940418,0	-36 179,0	-0,2%

**Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период
представлен в таблице №18а.**

Таблица 18а

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов			
	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	2146,0	1884,0	1707,0
2. Основные средства	18218,0	0,0	21496,0
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	21319549,0	20909454,0	21190399,0
6. Прочие внеоборотные активы	8842,0	5709,0	6353,0
7. Запасы.	6,0	51,0	7,0
8. НДС по приобретенным ценностям	1513,0	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	1093612,0	787033,0	1119687,0
10. Денежные средства	488408,0	931477,0	1103,0
11. Прочие оборотные активы	488,0	983,0	3048,0
12. Итого активов (1-11)	22932782,0	22636591,0	22343800,0
Пассивы, принимающие участие в расчете			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1100,0	1100,0	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	151,0	187,0	127,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	420045,0	446953,0	470451,0
16. Кредиторская задолженность	4530807,0	4251476,0	3921621,0
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	4082,0	7782,0	11183,0
18. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0
19. Итого пассивов (13-18)	4956185,0	4707498,0	4403382,0
20. Стоимость чистых активов (12-19)	17976597,0	17929093,0	17940418,0

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 17976597,0 тыс.руб., снизилась на -36179,0 тыс.руб. (темп уменьшения чистых активов составил -0,2%), и на 31.12.2018 г. их величина составила 17940418,0 тыс.руб.

15.10. РЕЗЮМЕ

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2016 г. по 31.12.2018 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. Динамику изменения актива баланса за рассматриваемый период нельзя назвать положительной, в первую очередь за счет уменьшения валюты баланса за рассматриваемый период, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Тушино 2018" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию, что следует считать допустимым для организаций осуществляющих строительство.
5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.
6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2,0), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,46, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

7. И на 31.12.2016 г., и на 31.12.2018 г. состояние АО "Тушино 2018" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Допустимо неустойчивое состояние предприятия', так как для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства.

8. На начало анализируемого периода чистый цикл оборачиваемости занимал -6302,72 дн. За анализируемый период продолжительность чистого цикла увеличилась на 2873,59 дн. что говорит об отрицательной тенденции, так как увеличилось количество текущих активов профинансированных за счет непосредственных участников производственного процесса и финансирование производственной деятельности в большей степени осуществляется за счет внешних по отношению к производственному процессу источников финансирования - прироста собственного капитала, кредитов.

9. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2016 г. 17976597,0 тыс.руб., снизилась на -36179,0 тыс.руб. (темп уменьшения чистых активов составил -0,2%), и на 31.12.2018 г. их величина составила 17940418,0 тыс.руб.

16. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000648 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000648 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Бережной Виктор Витальевич**
Паспортные данные: Сер. 4508 №056730 выдан ОВД р-на Марьинский Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 15.06.2005
Адрес регистрации: 109341, Москва, г. Москва, ул. Верхние поля, д. 22, строение 1, к/л/ф. 281
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Питчинская, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-insk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бережной Виктор Витальевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования и управления профессиональными рисками
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5492 от 31/07 от 20.11.2017г.
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, Москва, ул. Ленинская, д. 1
Тел: (495) 982-48-98 Факс: (495) 982-48-98
Сайт: www.abss.ru

ПОЛИС № 022-073-003140/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003140/19 от 11.02.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 109341, г. Москва, ул. Верхние поля, д. 22-1-281
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА: Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 12 500 (Двенадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «03» марта 2019 г. по «02» марта 2020 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, объектов оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность.

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«11» февраля 2019г.

Страхователь:
ООО «Независимое Агентство Оценки и Консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава



(Бережной В.В.)



17. ПРИЛОЖЕНИЕ. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА





СДК "Гарант"

ВЫПИСКА О СОСТОЯНИИ СЧЕТА/СЧЕТА ДЕПО № ДУД0015790 на 01.01.2019 (на конец операционного дня 29.12.2018)

Наименование депонента: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания Менеджмент-Центр", действующее в качестве доверительного управляющего имуществом, составляющим "Закрытый паевой инвестиционный фонд акций "Спортинвест" под управлением ЗАО "Управляющая компания Менеджмент-Центр"

Сведения, идентифицирующие депонента: ОГРН 1027700049981

Наименование счета/счета ДЕПО: ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("Д.У.") (ЗПИФ акций "Спортинвест")

Тип счета/счета ДЕПО: Доверительный Управляющий

Эмитент: АО "Тушино 2018"

Раздел счета/счета депо: ДУД0015790ОВ ОСНОВНОЙ Место хранения: ООО «Регистратор «Гарант»

Эмитент	Тип ЦБ	Номер гос. регистрации выпуска/ISIN-код/номер ГДУ	Выпуск	Номинал	Количество ЦБ	Количество ЦБ к списанию
АО "Тушино 2018"	акция обыкновенная именная	1-01-74329-Н	1	345руб.	10 000 000	0

Дата составления отчета: 13.02.2019

Дата выдачи отчета: 13.02.2019

Время выдачи отчета: 16:11:28

От Депозитария:

Главный специалист
(должность)

(подпись)

Чалаева Виктория Викторовна
(ФИО)

Наименование Депозитария: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированная депозитарная компания "Гарант"

ОГРН Депозитария: 1027739142463

Лицензия на осуществление депозитарной деятельности: 045-06414-000100

Место нахождения Депозитария: Российская Федерация, г. Москва

Контактная информация: (495) 777-56-83, (495) 620-95-28

ООО "СДК "Гарант"
Чалаева Виктория Викторовна
13.02.2019 16:12:29

Стр. 1 из 1



- 2 -

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Тушино 2018"	по ОКПО	68010518
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703727138
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерные общества / Частная	по ОКФС / ОКФС	12200 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	123109, Москва г, Краснопресненская наб, дом № 6, этаж 14		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 707	1 884	2 146
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	21 496	29 045	18 218
	в том числе:				
	основные средства	11501	21 496	29 045	18 218
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	18 207 802	18 207 802	18 207 602
	Отложенные налоговые активы	1180	2 237	1 556	816
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 116	4 153	8 026
	Итого по разделу I	1100	18 237 158	18 244 240	18 236 808
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	7	51	6
	в том числе:				
	материалы	12101	7	51	6
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	1 513
	Дебиторская задолженность	1230	1 119 687	787 033	1 093 612
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	776 412	672 065	1 040 576
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	16 405	14 054	7 544
	Расчеты по налогам и сборам	12303	11 883	12 181	1 159
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	770	2 161	2 211
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	62	83	406
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	74	25	25
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	10	13	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12308	314 071	88 451	41 683
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 982 797	2 701 852	3 111 947
	в том числе:				
	предоставленные займы	12401	38 462	35 552	61 947

Handwritten signature

- 3 -

	12402	2 944 335	2 866 300	3 050 000
депозитные счета				
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 103	931 477	488 408
в том числе:				
расчетные счета	12501	949	931 385	488 149
прочие специальные счета	12502	154	92	259
Прочие оборотные активы	1260	3 048	983	488
в том числе:				
денежные документы	12601	-	518	-
Расходы будущих периодов	12602	3 048	465	488
Итого по разделу II	1200	4 106 842	4 421 395	4 695 974
БАЛАНС	1600	22 343 800	22 665 636	22 932 782

Handwritten signature



Отчет об оценке справедливой стоимости пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Тушино 2018» размером 10 000 000 (Десять миллионов) штук (26,00036% от уставного капитала)

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	13 269 045	13 269 045	13 269 045
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	6 922 641	4 706 641	4 706 641
	Резервный капитал	1360	3 289	3 289	3 289
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 254 557)	(20 837)	(2 378)
	Итого по разделу III	1300	17 940 418	17 958 138	17 976 597
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	1 100	1 100
	в том числе:				
	долгосрочные займы	14101	-	1 100	1 100
	Отложенные налоговые обязательства	1420	127	187	151
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	127	1 287	1 251
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	470 451	446 953	420 045
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	351 150	351 150	351 150
	Проценты по краткосрочным займам	15102	119 301	95 803	68 895
	Кредиторская задолженность	1520	3 921 621	4 251 476	4 530 807
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 327 125	808 075	141 912
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	78	7 987	16 949
	Расчеты по налогам и сборам	15203	7 823	2 230	6 225
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	22	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	1	2
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	2 586 595	3 433 181	4 365 719
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11 183	7 782	4 082
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 403 255	4 706 211	4 954 934
	БАЛАНС	1700	22 343 800	22 665 636	22 932 782

Руководитель

(подпись)

Гордий Всеволод
Святославович

(расшифровка подписи)



20 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация: Акционерное общество "Тушино 2018"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС / ОКФС

Акционерные общества / Частная

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2018
68010518		
7703727138		
64.99.1		
12200	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	311 296	185 387
	Себестоимость продаж	2120	(151 384)	(135 341)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	159 912	50 046
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(362 721)	(329 638)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(232 809)	(279 592)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	249 840	292 984
	Проценты к уплате	2330	(23 498)	(26 910)
	Прочие доходы	2340	4 874	5 618
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	4	1 246
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23402	44	122
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23403	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23404	1 941	136
	Прибыль прошлых лет	23405	-	2
	Восстановление резерва по отпускам	23406	1 937	4 082
	Восстановление резерва по сомнительным долгам	23407	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23408	765	-
	Прочие расходы	2350	171	-
	в том числе:		(2 232 397)	(11 186)
	Расходы на услуги банков	23501	(269)	(230)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23502	(521)	(380)
	Убыток прошлых лет	23503	(12)	(164)
	Прочие внереализационные расходы	23504	(8 308)	(8 918)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23505	(1)	(31)
	Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	23506	(128)	(48)
	Резерв по сомнительным долгам	23507	(4 725)	(1 415)
	Расходы, связанные с реализацией ОС	23508	(1 871)	-
	Финансовая помощь дочерним обществам	23509	(2 216 562)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 233 990)	(19 086)
	в том числе:			
	прибыль (убыток) прошлых лет		(12)	(162)
	прибыль (убыток) текущего периода		(2 233 978)	(18 924)
	Текущий налог на прибыль	2410	(473)	(109)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(446 553)	(3 190)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	60	(38)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	881	740



- 6 -


Прочее	2460	2	32
в том числе:			
налог на прибыль за предыдущие годы	24601	2	32
Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 233 720)	(18 459)

- 7 -

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 233 720)	(18 459)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Handwritten signature

Руководитель 
(подпись)
20 марта 2019 г.



Handwritten signature



- 8 -

- 9 -

АО "Тушино 2018" по состоянию на 31.12.2018

Расшифровка строки 1110 бухгалтерского баланса

Перечень НМА	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 береговая линия» №2015703285	14.04.2016	316 713,29	221 101,77
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 главная линия» №2015703286	14.04.2016	316 713,28	221 101,76
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 центральная линия» №2015703287	14.04.2016	316 713,29	221 101,77
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 чемпионская линия» №2015703284	14.04.2016	316 713,30	221 101,78
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» (на синем фоне) №2015703288	14.04.2016	326 963,29	228 257,37
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» №2015703289	14.04.2016	326 963,28	228 257,36
Товарный знак «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018» №2015703290	14.04.2016	326 963,27	228 257,35
«Мой город в Москве» (комбинированный) №2015707366	01.05.2016	73 100,00	51 721,78
"Твой город -твоя команда" свидетельство Б72413 с 24.09.2018 по 28.11.2027	24.09.2018	88 000,00	85 600,00
Итого:			1 706 500,94

Финансовый директор

[Подпись]

Чичиланова Н.С.

Доверенность №35/18 от 20.06.2018



[Подпись]

АО "Тушино 2018" по состоянию на 31.12.2018

Строка 1150 бухгалтерского баланса (форма 1) - Основные средства

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Сумма равновесного амортизационного отчисления, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Дополнительно предоставленные документы
Земельные участки и объекты природопользования:					0,00	
Здания и сооружения:						
Трансформаторная подстанция БКТП №23774 2*100 кв.м 10кВ н/в	21.12.2017	7 414 917,24	206 811,36	24 634,28	7 119 305,88	
Машины:						
Автомобиль Hyundai Getz 090 VIN XWEGG41DQH000044	23.03.2017	3 496 070,34	863 735,04	41 130,24	2 632 335,30	
Автомобиль Mercedes-Benz E 400 4MATIC VIN WDD2210881A121198	17.02.2017	3 842 342,00	2 165 718,96	98 441,68	1 478 625,04	
Автомобиль легковой NISSAN TEANA VIN ZN8BCAL33E5010995	17.02.2016	1 189 290,68	1 092 861,90	32 142,90	96 429,02	
Автомобиль TEANA 2.5	11.02.2012	999 770,60	999 770,60			
Оборудование:						
Коммутатор Digi Digi Anywhere USB 5 порт (AXU-USB-5M-W)	07.09.2016	61 016,95	91 016,95			
Планшетный компьютер Microsoft Surface Pro 4 Intel Core i5, 8ГБ RAM, 256ГБ Flash Silver	23.09.2016	75 787,00	75 787,00			
Планшетный компьютер Microsoft Surface Pro 4 Intel Core i5, 8ГБ RAM, 256ГБ Flash Silver	23.09.2016	75 787,00	75 787,00			
Дисковая полка HP D2700 SFF Disk Enclosure (DL, up to 2x 6G SAS/SATA Drives, 2xUO module, 2xfan	24.10.2016	182 203,39	182 203,39			
MP3 плеер Philips SPPH277 (AT40211) 43 Вт 12000 ватт Реверсивный автоподъемник Philips DF-828	17.01.2017	118 103,48	108 655,22	4 724,14	9 448,26	
Планшетный компьютер Microsoft Surface Pro 4 Intel Core i5, 8ГБ RAM, 256ГБ Flash Silver	27.02.2017	78 145,50	87 008,04	3 045,82	9 137,46	
Универсальный держатель Nexel Auto+300X, 4ур. свер. 300лист 40л	30.12.2018	43 002,54			43 002,54	
Меморизированный экран ASA 5512-X with SVX ICE Base Case M9L, AZ, DEIS	13.03.2017	134 025,00	46 136,73	2 197,13	87 885,27	
Системный блок (сборный)	02.08.2017	65 643,50	47 263,32	2 625,74	18 360,18	
Системный блок (сборный)1	02.08.2017	84 151,25	53 856,80	3 366,05	30 294,45	
Системный блок (сборный)2	02.08.2017	84 151,25	53 856,80	3 366,05	30 294,45	
Полупров. прибор Трёхфазный в сборе	18.08.2017	100 842,50	64 372,80	4 023,30	36 209,70	
Системный блок (сборный)3	01.09.2017	74 633,33	44 776,95	2 395,33	29 853,38	
Системный блок (сборный)4	22.09.2017	73 187,81	43 912,65	2 927,51	29 275,19	
Системный блок (сборный)5	22.09.2017	73 187,84	43 912,65	2 927,51	29 275,19	
Системный блок (сборный)6	22.09.2017	73 187,79	43 912,65	2 927,51	29 275,14	
Система хранения данных Бутоlogy RS24168P	02.10.2017	147 738,98	82 733,84	5 909,56	66 005,14	
Сейф VALBERG ABK Karat 80T (Классификационный 1 класс, электр. з	15.09.2017	40 913,72	2 546,55		189,77	38 367,17
Универсальный держатель Nexel Auto+300X, 4ур. свер. 300лист 40л	11.10.2017	49 111,56	27 502,44	1 984,46	21 609,14	
MP3 плеер MP C4504ex SP(418003) AZ color 480pp LAM с двуст-ом, без чехла	27.11.2017	370 069,58	192 446,54	14 803,58	177 643,04	
Универсальный держатель Nexel Auto+300X, 4ур. свер. 300лист 40л	18.12.2017	48 875,49	23 460,24	1 955,02	25 415,25	
Системный блок (сборный)7	09.02.2018	64 861,07	25 844,40	2 594,44	38 916,67	
Системный блок (сборный)8	09.02.2018	64 111,94	25 644,80	2 594,48	38 467,14	
Системный блок (сборный)9	09.02.2018	64 111,90	25 644,80	2 594,48	38 467,10	
Сервер Proiant DL360R07 E3645 (Rack)1UценноС 2.4GHz 12Mb/sx2GbRDPH410(256MbRA 1.05S-GT+GT10)иш	07.07.2014	211 864,41	211 864,41			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04	75 322,04			



- 10 -

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Сумма ежемесячного амортизационного отчисления, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Дополнительно предоставляемые документы
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04	75 322,04			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04	75 322,04			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,04	75 322,04			
Персональный компьютер HP EliteDesk800 G1 SFF Core i5-4590 4GB DDR 3 + Монитор Samsung 21.5" S22E200	26.01.2016	75 322,03	75 322,03			
Местовой орган ASA 3505 Sec Plus Appliance with SW. U.I. Users. NA. DES	26.04.2016	57 762,71	57 762,71			
Система архивирования HP StorageWorks MS1_2024 1_LTO-5	07.12.2012	181 271,19	181 271,19			
Местовый орган ASA 5512-X with SW. GSE Data 1GE Mgmt. AC	26.12.2012	77 352,64	77 352,64			
Местовый орган ASA 5512-X with SW. GSE Data 1GE Mgmt. AC	26.12.2012	77 352,64	77 352,64			
Сетевой коммутатор HP 3500-24G	23.11.2012	84 494,49	84 494,49			
Сетевой коммутатор HP 3500-24G	23.11.2012	84 494,49	84 494,49			
Сервер ProLiant DL360e Gen8 ES-2620 Rack	23.11.2012	44 622,40	44 622,40			
Источник бесперебойного питания APC Smart-UPS x 1500 VAU 1200W. RM 21UTSAP-Ext. Runtime. Line-ster	24.06.2015	56 745,76	56 745,76			
Местовый орган ASA 5505 Sec Plus Appliance with SW. U.I. Users. NA. DES	24.06.2015	44 847,46	44 847,46			
Рабочая станция HP Z620 Xeon ES-2620 + Видеокарта Graphics Card NVIDIA NV350	16.05.2013	87 770,34	87 770,34			
Компьютер/Персональный компьютер HP Z400/карта ЖК монитор 24 "ASUS24 1-видеокарта HP Quadro 600	25.04.2012	87 400,86	87 400,86			
Упаков. Кресло посетителя на колесах	21.08.2013	101 421,53	90 120,87	1 408,63	11 300,36	
Упаков. Кресло посетителя на колесах	21.08.2013	101 421,54	90 120,87	1 408,63	11 300,37	
JARAMA Кресло в ткани	21.08.2013	62 501,06	55 536,96	868,07	6 964,06	
Система инфракрасной защиты "Соната-AB модель 30"	22.07.2013	298 305,59	298 305,59			
Наушник ASUS UX31A i7	06.11.2012	46 517,00	46 517,00			
Плата цифрового планера E1	24.11.2011	103 278,91	103 278,91			
Коммуникационный сервер	08.12.2011	378 008,94	378 008,94			
Коммуникационный сервер	08.12.2011	378 008,94	378 008,94			
Многофункциональное устройство HP Laser Jet M5225 MFP	20.01.2012	106 525,34	106 525,34			
Лазерный принтер HP Color LaserJet Professional CP 5225n Printer	25.01.2012	49 340,89	49 340,89			
Групповой кодек	07.02.2012	278 957,94	278 957,94			
Коммутационный модуль	07.02.2012	79 065,42	79 065,42			
ЯНУС-Стел руководств с принт-тумб. доской для клавиш, решетч. экран-ой панелью, кабель-каналом, блоком-принт.	21.08.2013	473 250,81	420 519,86	6 972,93	52 730,95	
ЯНУС-Стел журнальный	21.08.2013	50 208,63	44 614,10	697,34	5 594,53	
ЯНУС-Шкаф высокий с 3-ми открытыми полками, низкими шкафами с дверками	21.08.2013	368 777,92	327 687,82	5 121,92	41 090,10	
Упаков. Кресло посетителя на колесах	21.08.2013	101 421,53	90 120,87	1 408,63	11 300,36	
АСЕ Кресло руководителя на колесах	21.08.2013	60 117,32	53 418,69	834,96	6 698,63	
JARAMA Кресло в ткани	21.08.2013	62 501,05	55 536,96	868,07	6 964,07	
Шрифтоформатный принтер HP ScanJet 1200C в МФУ-режиме 2400x1200dpi, 128GB, HDD 320GB, 2 года, авто.	18.02.2014	322 033,90	322 033,90			
Сервер HP DL380p Gen8 ES-2630v2 Value EU Svr1704559-421	18.12.2014	278 870,34	278 870,34			

- 11 -

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Сумма ежемесячного амортизационного отчисления, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Дополнительно предоставляемые документы
Процессор HP DL380p Gen8 Xeon ES-2630v2 (2 x 4-ядер core13MB/30000) Processor N1 (T1520-B21)	18.12.2014	47 559,32	47 559,32			
Система охранного телевидения	27.08.2012	245 603,39	245 603,39			
Стол Винни, ПК-DP1-C1200x100	02.06.2015	48 412,00	31 955,71	760,85	14 456,29	
Наушник HP EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	43 600,40	43 600,40			
Наушник HP EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51	42 128,51			
Наушник HP EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51	42 128,51			
Наушник HP EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51	42 128,51			
Наушник HP EliteBook 8460 Core i7-2620M Ghz 14	17.01.2012	42 128,51	42 128,51			
Наушник HP EliteBook 2560 Core i5-2650M	31.01.2012	43 356,77	43 356,77			
Наушник HP EliteBook 2560 Core i7-2640M	31.01.2012	51 616,42	51 616,42			
Принтер NEC PASSION+ Среднеформатный планшет NEC	19.01.2012	174 890,20	174 890,20			
Комп-принтер-сканер(печатный модуль с трансфером листов) HP/Смарт 7845/7855 with Hi Capacity Tumble	27.02.2015	444 915,25	444 915,25			
Одноразовый терминал	25.03.2015	88 605,00	69 364,30	1 432,54	23 240,70	
Система видеонаблюдения AC-D6024	30.03.2015	383 915,00	293 216,05	8 293,69	100 698,95	
Система видеонаблюдения DS-2CD2812P-A(B)	30.03.2015	69 895,00	51 638,70	1 147,46	18 356,30	
Компьютер Canon 2860-XR 24 Digi, 2x 10G SFP+, IP Lite (WS-C2960X-24TD)	08.05.2015	181 779,67	181 779,67			
Компьютер Canon 2860-XR 24 Digi, 2x 10G SFP+, IP Lite (WS-C2960X-24TD)	08.05.2015	181 779,66	181 779,66			
Модуль Cisco 10GBASE-LR SFP+transceiver module for SMF, 1310-nm wavelength, LC duplex connector (SFP)	08.05.2015	121 186,44	121 186,44			
Модуль Cisco 10GBASE-LR SFP+transceiver module for SMF, 1310-nm wavelength, LC duplex connector (SFP)	08.05.2015	121 186,44	121 186,44			
Сервер HP ProLiant DL320e Gen8 v2 Q3240 NHP Rack + Наполнитель на жестком магнитном диске HP NR 1 TB Жесткий диск 600GB 2.5" (SFF) SAS 10K 60 HP/Пит Dual Port ENH HDD (For SAS Model) 3-летняя зап. часть	08.05.2015	75 508,47	75 508,47			
Жесткий диск 600GB 2.5" (SFF) SAS 10K 60 HP/Пит Dual Port ENH HDD (For SAS Model) 3-летняя зап. часть	27.01.2015	41 737,29	41 737,29			
Жесткий диск 600GB 2.5" (SFF) SAS 10K 60 HP/Пит Dual Port ENH HDD (For SAS Model) 3-летняя зап. часть	27.01.2015	41 737,29	41 737,29			
Наушник ThinkPad T430	18.01.2013	46 168,21	46 168,21			
Комп-принтер-сканер XVE-7802V_LW/CT545/7850/Соплей/Printer/Scaplex	25.01.2013	310 318,22	310 318,22			
Система хранения данных SynologyDisk 108 RS812+D02-1305C/RJ1Gb	30.01.2013	87 262,71	87 262,71			
Рабочая станция HP Z420 Xeon ES-1620 + Видеокарта Graphics Card NVIDIA Quadro 600	18.02.2013	55 711,88	55 711,88			
Наушник ThinkPad X230	18.02.2013	45 127,11	45 127,11			
Производственный и хозяйственный инвентарь		14 044 984,63	8 010 499,24		107 254,11	9 934 485,29
UK1401: ультразвуковой тестер для бетона и стальной конструкции (UK1401M)	18.10.2016	64 004,24	27 280,50	1 049,25	36 723,74	
Модель для кухни	18.08.2015	59 505,09	40 970,58	975,49	18 534,51	
Панно с логотипом "Тушино-2018 Город на реке" Размер панно-2500x950мм	02.10.2015	68 716,00	42 806,52	1 126,49	25 909,38	
Корфемшина Impressa X390 Ink one touch 1342B	17.07.2012	64 820,25	64 820,25			
Воздушный компрессор в сборе с горелкой	01.10.2015	250 000,00	155 737,68	4 098,36	94 262,32	
Щаф-футе	05.02.2012	126 548,88	126 548,88			
Стол для переговоров (126x126x74)	31.01.2012	130 152,75	130 152,75			
Корфемшина JURA Impressa C9 C16x6	18.01.2013	67 868,25	67 868,25			
Система контроля доступа в штаб-строительств	01.10.2016	361 180,00	195 302,36	5 920,98	165 787,64	
Многофункциональный анализатор ALTAIR 4X SH4-02-CD	29.12.2012	68 131,74	27 934,56	2 327,88	58 197,18	
Безыонный инверторный генератор Fubag 16000	14.11.2014	62 711,86	50 374,34	1 028,06	12 336,82	
Картина "Город на реке"	31.12.2015	80 570,00	16 025,04	445,14	64 544,86	



АО «Тушино 2018»

Справка 1170 бухгалтерского баланса - Долгосрочные финансовые вложения

по состоянию на 31.12.2018

Статьи долгосрочных финансовых вложений	Стеоя баланса	Сумма вложения на дату оценки, руб.
инвестиции в дочерние общества	1170	18 207 602 232,91
инвестиции в зависимые общества	1170	220,00
инвестиции в другие организации		
займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев		
прочие долгосрочные финансовые вложения		
Итого долгосрочные финансовые вложения по строке 1170:		18 207 602 232,91

Подробная расшифровка инвестиционного портфеля

по вложениям в акции (доли):

Наименование дочернего, зависимого и другого общества	Сумма вложения на дату оценки, руб.	Курсовая цена на дату оценки, шт.	Номинал ценной бумаги (руб./долл.)	Доля вложения в уставном капитале, %	Уставный капитал, руб.	Вид деятельности дочернего, зависимого или другого общества
ООО "Тушино Стилпак"	18 190 521 998,41			99,9997	15 565 641 748,00	Сфера ваши обстаино неаваикого иуаства
АО "ИНВЕСТ ИНЖИНИРИГ"	4 854 488,50	1095000		50,000	2 010 000,00	Проче финансове поаваикство
АО "Тушино №"	3 305 600,00	2310		70	3 300 000,00	Капиталвоакени в оаваикство
ООО "ЭНДАВ БАЛТИС"	220,00			0,0005	108 800 000,00	Произваство оаваикваиква работ по вааваикво ааваик
ООО "Управляющая компания "Тушино 2018"	8 400 000,00			70	12 000 000,00	Пакуа и проава оаваиква
АО "Генерал" Тушино 2018"	320 000,00	10000		100	600 000,00	Капиталвоакени в оаваикство
Итого вложения в акции (доли):	18 207 602 232,91					

Финансовый директор
Доверенность №830/18 от 20.06.2018



Чучланова Н.С.

Перечень основных средств	Дата постановки на баланс	Первоначальная восстановительная стоимость, руб.	Начисленный суммарный износ на дату оценки, руб.	Сумма ежемесячного амортизационного отчисления, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Дополнительно предоставляемые документы
Модульный штаб строительства	01.04.2016	10 676 736,14	2 595 450,44	58 987,51	8 081 286,70	
Сеть временного электроснабжения объекта провае	01.04.2016	74 464,62	27 078,04	815,41	47 386,58	
Комплект тахеометр Тахеометр ФК-102+ Штатив РРМ308-Я+корректоры мишень НСДА МР 93 Р+ BECA 5541-10+	27.01.2016	648 407,63	500 363,41	10 646,03	148 044,22	
Комплект для GPS (независимый спутниковый приемник Garmin Аутенна 50-470M+ Карта памяти ZGB+ Штат	29.01.2016	1 222 044,11	941 574,97	20 033,51	280 469,14	
Итого по строке 1160 баланса:		41 847 654,83	20 351 653,78		21 496 001,06	

Финансовый директор
Доверенность №830/18 от 20.06.2018



Чучланова Н.С.



АО "Тушино 2018" по состоянию на 31.12.2018

Строка 1190 бухгалтерского баланса - Прочие внеоборотные активы

Перечень прочих внеоборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1С: ПредприятиеВ Дополнение к основной поставке	02.11.2017	3 000,00	2 301,67
1С: ПредприятиеВ Дополнение к основной поставке	02.11.2017	3 000,00	2 301,67
228-04437 SOLSvrStd ALNG LicSAPk MVL	06.03.2015	33 828,77	9 550,37
359-00792 Программа для ЭВМ SQLCAL ALNG	06.03.2015	157 473,04	44 457,03
404927 Сертификат на поддержку Support	13.07.2016	12 284,62	6 221,57
M7D-00008 Программа для ЭВМ EntDaktrwMDOP	06.03.2015	1 234 721,86	348 580,66
N9J-00523 Программы для ЭВМ DynCRMSvr ALNG	06.03.2015	181 035,41	51 109,02
OZA-00016 Программы для ЭВМ DynCRMBasicCAL	06.03.2015	43 322,60	12 230,61
SB-cSIM-V-F-10 Лицензия на модуль резервного	17.03.2015	121 550,20	34 928,20
ZFA-00245 Программы для ЭВМ DynCRMPrcCAL	06.03.2015	433 769,76	122 459,76
Алтрейд с 1С. Преприятие 8. Клиентская лицензия	02.11.2017	21 250,00	16 303,43
Бессрочное право на использование программного	29.06.2017	25 025,00	17 489,75
Ведисофт "Простые звонки" АТС-коннектор Asterisk	14.03.2017	3 900,00	2 521,65
Ведисофт "Простые звонки" модуль Microsoft	14.03.2017	8 820,00	5 702,78
Ведисофт "Простые звонки" модуль APK Риелтор	25.12.2017	4 900,00	4 900,00
Ведисофт "Простые звонки" модуль Microsoft	14.03.2017	4 900,00	3 168,25
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze	27.05.2016	150 000,00	73 408,98
Лицензия на использование базы данных "ЕДИНЫЕ	13.07.2017	10 000,00	6 908,93
Лицензия на использование базы данных "ЕДИНЫЕ	13.07.2017	10 000,00	6 908,93
Лицензия на право использования программы для	12.01.2018	97 700,00	50 294,51
Лицензия на право использования программы для	26.01.2018	22 100,00	11 594,95
Лицензия на право использования программы для	12.01.2018	44 200,00	22 753,47
Лицензия на право использования СКЗИ	15.03.2017	1 000,00	640,80
Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро	24.03.2017	2 700,00	1 743,39
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze	01.05.2015	216 666,64	66 666,64
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze	01.05.2015	48 750,00	15 000,00
Поава на программы ЭВМ Total Software Deployment	01.04.2018	9 200,00	7 818,50
Права на использование программы для ЭВМ APK	01.04.2015	492 500,01	462 500,13
Права на программы для ЭВМ 0365PE4 ShrdSvr	02.03.2016	97 136,00	42 144,53
Права на программы для ЭВМ ABBYY FineReader	11.05.2017	104 670,00	70 342,74
Права на программы для ЭВМ ABBYY FineReader	11.05.2017	16 922,00	11 372,38
Права на программы для ЭВМ Acrobat Professional	27.07.2017	26 579,57	18 977,29
Права на программы для ЭВМ Acronic Shap Deploy	27.09.2016	4 941,43	2 706,73
Права на программы для ЭВМ Acronic Защита	01.08.2018	113 334,12	96 963,65
Права на программы для ЭВМ Acronic Защита	01.08.2018	178 871,49	153 034,51
Права на программы для ЭВМ DeviceLock Base	29.04.2015	25 966,67	7 966,67
Права на программы для ЭВМ LDAP Admin Tool	17.03.2016	6 701,38	3 023,85
Права на программы для ЭВМ New license for Kerio	30.08.2018	212 573,24	198173,11
Права на программы для ЭВМ Windows Professional	26.09.2017	72 000,00	53 800,00
Права на программы для ЭВМ WinRAR:5: Standard	13.03.2015	24 431,95	6 976,09
Права на программы для ЭВМ Бессрочное право.	19.07.2018	168 696,00	153 458,94
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	06.12.2016	1 600,00	937,58
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	26.05.2017	1 600,00	1 088,11
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	05.05.2017	1 600,00	1 070,04
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	26.12.2017	1 600,00	1 274,80
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	06.04.2018	1 600,00	1 364,42
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	26.12.2017	2 700,00	2 151,29
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право	06.04.2018	2 700,00	2 302,50
Права на программы для ЭВМ 0365PE4 ShrdSvr	13.03.2017	97 136,00	62 146,21
Права на программы для ЭВМ ПО КриптоАРМ	02.08.2017	1 600,00	1 147,47
Права на программы ЭВМ СКЗИ КриптоПро CSP	02.08.2017	2 160,00	1 549,16
Право на использование Commvault E-mail	19.04.2016	107 815,77	49 595,24
Право на использование программного	27.05.2016	72 500,00	34 846,82
Право на использование программного обеспечения	27.05.2016	21 800,00	10 478,11
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с	29.03.2018	950,00	806,00
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с	13.04.2018	950,00	816,01

Право регистрации одного сотрудника в СБИС с	04.07.2017	500,00	350,86
Предоставление неисключительного права	06.06.2018	114 000,00	101 016,67
Программа для ЭВМ ArchiCAD 18 SSA (1 р.м) обмен	07.05.2015	57 269,12	17 768,29
Программа для ЭВМ Architecture Engineering &	02.08.2018	128 801,50	118 137,30
Программа для ЭВМ Architecture Engineering &	14.09.2018	551 579,02	518 790,72
Программа для ЭВМ Architecture Engineering	21.07.2017	108 386,56	77 035,29
Программа для ЭВМ Architecture Engineering	01.09.2017	108 505,75	79 570,87
Программа для ЭВМ Architecture Engineering	14.09.2017	210 164,75	155 638,64
Программа для ЭВМ Architecture Engineering	11.09.2017	107 430,81	79 379,48
Программа для ЭВМ Architecture Engineering	17.03.2017	173 551,17	111 408,64
Программа для ЭВМ Autodesk AutoCAD 2016 Civil	19.05.2015	192 512,81	60 706,47
Программа для ЭВМ Autodesk AutoCAD 2016	24.03.2016	89 128,30	39 724,44
Программа для ЭВМ Autodesk AutoCAD 2016	19.05.2015	152 405,98	48 059,28
Программа для ЭВМ NormaCS Строительство.	27.10.2017	143084,75	109313,63
Программа для ЭВМ NormaCS Строительство.	06.06.2016	173423,73	84303,19
Программа для ЭВМ NXPowerLite Desktop 6	12.03.2015	18875,97	8646,87
Программа для ЭВМ NXPowerLite for File Servers	12.03.2015	79 991,89	23 930,13
Программа для ЭВМ Авторизационный файл на CD	05.04.2017	18 892,92	12 322,42
Программа для ЭВМ Програмное обеспечение	05.04.2017	18 892,92	12 322,42
Программа для ЭВМ Сертификат на техническую	01.08.2018	9 504,33	8 131,46
Программа для ЭВМ Сертификат на техническую	01.08.2018	6 022,02	5 162,16
Програмное обеспечение Magnet Office Tools на CD	29.01.2015	92 044,43	24 286,13
Сертификат на поддержку Operation Intelligence	19.04.2016	29 962,32	14 356,92
Сертификат технической поддержки VirtualHere	10.10.2018	8 077,80	7 713,00
Итого по строке 1190 баланса:			4 116 046,16

Финансовый директор

Доверенность №35/18 от 20.06.2018



Чичилова Н.С.



АО "Тушино 2018" по состоянию на 31.12.2018

Строка 1210 бухгалтерского баланса - Запасы

Расшифровка запасов по группам	Дата постановки на баланс	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности		7 210,86
Бензин 95 класса 4	31.12.2018	6 838,67
Дизельное топливо	31.12.2018	1,00
Бух брошюры Вкладыш к трудовой книжке	11.01.17	371,19
Затраты в незавершенном производстве (издержках обращения)		0,00
Готовая продукция и товары для перепродажи		0,00
Товары отгруженные		0,00
Расходы будущих периодов		0,00
Прочие запасы и затраты		0,00
Итого по строке 1210 баланса:		7 210,86

Финансовый директор

Доверенности №35/18 от 20.06.2018



Чичилова Н.С.

АО "Тушино 2018" по состоянию на 31.12.2018

Строка 1230 бухгалтерского баланса - Дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.
Покупатели и заказчики	684 948,54			0,00
ЭкоСтройСервис	595 978,33	30.06.2018	31.03.2019	
СтройФуд	4 211,97	31.12.2018	31.03.2019	
Строй-Ремонт ООО	84 758,24	31.12.2018	31.03.2019	
Векселя к получению				0
Задолженность дочерних и зависимых обществ	304 333 649,42			0
Гостиницы Тушино 2018 АО	175 287,20	30.11.2015	15.11.2019	
Гостиницы Тушино ООО	1 544 624,19	31.05.2016	19.05.2019	
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ	455 827,03	31.05.2015	27.12.2019	
ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ	68 146,67	31.03.2016	27.09.2019	
ТУШИНОЭНЕРГО ООО	2 937 561,63	31.01.2015	27.09.2019	
ЭНКЛАВ-БАЛТИК	137 988,21	31.01.2018	21.01.2019	
ООО "Стадион Спартак"	299 014 214,49	30.06.2015	31.12.2019	
Авансы выданные	776 412 404,53			5 375 114,61
Автопремиум	7 500,00	31.12.2018	31.01.2019	
Ассоциация проектных компаний "Межрегиональная ассоциация проектировщиков"	25 500,00	05.12.2018	31.03.2019	
Белоенко Екатерина Анатольевна	949 687,05	15.11.2018	31.03.2019	
БООЗ Констракшн	752 563 645,99	11.04.2018	30.09.2019	
Вода Онлайн	12 339,52	12.12.2018	31.01.2019	
ГАРАНТ-СЕРВИС-УНИВЕРСИТЕТ	420 194,81	02.10.2018	30.09.2019	
Горэнергобыт	6 580 967,19	12.11.2018	31.03.2019	
Интернет Решения	1 979,00	13.11.2018	28.02.2019	
ИнтерПарес Сервис	295 800,00	12.11.2017	28.02.2019	
ИНТЕРФАКС	9 076,32	15.05.2018	31.03.2019	
ИП Ерофеева М.А.	440 000,00	27.11.2018	15.02.2019	
КРЕАЛ	0,01	30.12.2014	31.03.2019	
Лукойл-Интер-Кард	342 300,54	13.12.2018	31.03.2019	
М Инвест	54 974,67	27.03.2018	26.03.2019	
Метриа	113 400,00	30.03.2017	31.03.2019	
монстр мания		18.04.2017		250000
Мосвадоканал АО	16 970,00	17.01.2017	31.03.2019	
Мосгоргеотрест ГБУ	87 030,90	06.10.2017	31.03.2019	
МайджорСервисМ	5 709,96	05.10.2018	31.03.2019	
МЭС	837 382,22	19.04.2018	31.03.2019	
НОВАТЕК АРТ	3 334 000,00	27.12.2017	31.12.2019	
НОРБЕЛ	15 485,14	21.12.2018	31.03.2019	
Олвин Гео	213 076,00	11.09.2018	31.03.2019	
ОЭК	242 032,11	18.09.2018	31.03.2019	
ОЭК СЗ РЭС	195 695,64	16.11.2018	31.03.2019	
ПАО Росгосстрах	8 828,33	23.11.2018	31.03.2019	
Проект СПИЧ	6 440 019,84	14.09.2017	30.06.2019	
Пылин А.Ю.	75 000,00	16.10.2018	31.01.2019	
РОЯЛ МЕНЕДЖМЕНТ		19.06.2017		400000
СОФКАР	59 210,00	26.12.2018	31.01.2019	
Софтлайн	27 000,00	26.12.2018	31.03.2019	
СРО АСК "МСК"	25 500,00	10.12.2018	31.03.2019	
СТК	134 704,32	20.09.2018	31.03.2019	
ТаймВэб	265 925,53	20.12.2017	31.03.2019	
Урал-Гресс Стандарт	591 686,16	16.10.2017	30.09.2019	
УБК по г. Москве (МОСП по ВАШ№2 УФССП)	500,00	31.05.2017	30.06.2019	
Футбольный клуб "Спартак-Москва"	1 090 910,00	23.01.2018	30.06.2019	
Фьючелаб	20 000,00	27.12.2017	31.01.2019	
ХьюЛЕТТ-ПАККАРД А.О.	866 411,94	01.11.2018	31.03.2019	
Худхантер	43 961,54	01.08.2018	31.03.2019	
Элит ОтделСтрой		16.05.2017		4725114,61

Чичилова Н.С.



-18-

Прочие дебиторы	38 256 561,24			0
БЕСТ-Новострой	37 411,72	30.11.2018	31.03.2019	
КАПРИН	947 109,23	19.10.2018	31.03.2019	
БООЭС Констракшн	560 000,00	13.07.2018	31.03.2019	
Россельхозбанк АО	16 818 232,86	31.12.2018	31.03.2019	
Реневишанс Констракшн	1 445 279,08	31.07.2018	31.03.2019	
Сбербанк России	128 402,11	31.12.2018	31.03.2019	
ФИЛИАЛ ПЕТРОКОММЕРЦ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"	4 510 684,93	31.12.2018	31.03.2019	
УФК (гос регистрации, кадастра и картографии)	517 000,00	20.11.2018	31.03.2019	
Расчеты по налогам и сборам	11 883 036,86	31.12.2018	31.03.2019	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	770 028,22	31.12.2018	31.03.2019	
Сотрудники организации	146 379,44	31.12.2018	31.01.2019	
Эст-а-Тет Новостройки	37 411,72	30.11.2018	31.03.2019	
Росгосстрах ПАО	105 062,31	15.04.2017	20.03.2019	
СОГАЗ	250 522,74	01.08.2018	31.07.2019	
Итого по строке 1230 баланса:	1 119 687 563,73			

Финансовый директор

Доверенность №35/18 от 20.06.2018



Чичиланова Н.С.

АО «Тушино 2018»

Строка 1240 Бухгалтерского баланса - финансовые вложения

Статья долгосрочных финансовых вложений	Строка баланса	Сумма вложений на дату оценки, руб.
Займы предоставленные организациям на срок более 12 месяцев		1240
Долевые ценные бумаги		2 544 335 000,00
Денежные средства		
Итого долгосрочные финансовые вложения по строке 1240:		2 544 335 000,00

Подробная расшифровка инвестиционного портфеля 1) по преобладающим займам, входящим в финансовые вложения:

по состоянию на 31.12.2018

Наименование получателя займа	Назначение займа	Дата получения займа	Дата погашения займа	Сумма займа, руб.	Начисленный остаток на дату оценки	Ставка, %	Порядок выплаты, % и основной суммы займа
ТУШИНОЭНЕРГО ООО Договор №1 от 25.12.2014г.	Финансирование Заемщиком обязательств Соинвестора по Договору соинвестирования	14.01.2015	01.10.2019	22 000 000,00	22 000 000,00	7,00%	Возврат суммы займа может быть осуществлен как одной суммой, так и частями в течение срока займа. Заемщик имеет право уплачивать начисленные проценты на сумму Займа ежеквартально не позднее последнего рабочего дня последнего месяца календарного квартала, либо одной суммой в момент погашения займа
ТУШИНОЭНЕРГО ООО Договор 2017 от 28.09.2017		24.10.2017	10.08.2019	10 000 000,00	4 500 000,00	7,00%	
Госкомизд Тушино ООО Договор №1 от 28.05.2015		29.05.2015	27.09.2019	9 000 000,00	6 250 000,00	7,00%	
Госкомизд Тушино ООО Договор №1 от 28.05.2015		18.11.2016	15.05.2019	800 000,00	800 000,00	7,00%	
Госкомизд Тушино ООО Договор №1 от 11.11.2016		18.11.2016	09.11.2019	800 000,00	800 000,00	7,00%	
Госкомизд Тушино ООО Договор №1 от 19.11.2015		19.11.2015	15.11.2019	100 000,00	100 000,00	7,00%	
Госкомизд Тушино ООО Договор №1 от 14.03.2016		17.03.2016	07.03.2019	300 000,00	300 000,00	7,00%	
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа №1 от 10.06.2015		11.06.2015	27.12.2019	600 000,00	600 000,00	7,00%	
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа №1 от 14.05.2015		15.05.2015	27.12.2019	100 000,00	100 000,00	7,00%	
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа №1 от 30.03.2016		30.03.2016	27.12.2019	752 000,00	752 000,00	7,00%	
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа №1 от 07.08.2016		10.08.2016	20.03.2019	200 000,00	200 000,00	7,00%	
ИНВЕСТ ИНЖИНИРИНГ Договор займа №1 от 06.05.2016		06.05.2016	30.04.2019	150 000,00	150 000,00	7,00%	
ООО «ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ» Договор займа 28/09/2017 от 28.09.2017		18.10.2017	27.09.2019	300 000,00	300 000,00	7,00%	
ООО «ТУШИНО ЭНЕРГОИНВЕСТ» Договор займа 28/03/2016 от 28.03.2016		30.03.2016	27.09.2019	300 000,00	300 000,00	7,00%	
ООО ЭНЕРДИАВЭЛТИК Договор займа 22/01/2016 от 22.01.2016	24.01.2016	20.03.2019	2 110 000,00	2 110 000,00	7,00%		
		21.01.2019	48 712 000,00	38 482 000,00	7,00%		

-61-

Строка 1246 бухгалтерского баланса - финансовые вложения

АО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	27480000	4,75
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	19793000	4,75
АО "Промсельхозбанк"	Договорный Акт 01.11.2018	03.12.2018	14.01.2019	450000000	8,05
АО "Промсельхозбанк"	Договорный Акт 03.12.2018	03.12.2018	11.03.2019	540200000	7,05
АО "Промсельхозбанк"	Договорный Акт 01.11.2018	03.12.2018	11.03.2019	200400000	7,05
АО "Промсельхозбанк"	Договорный Акт 02.11.2018	03.12.2018	14.01.2019	300000000	8,05
ПАО ВАНДА ЧК ОНКОРИЕ-	Договор №НС701-1 03.12.2018	03.12.2018	14.01.2019	210000000	8,05
Итого			21.01.2019	800000000	7,35
				2 944 325 000,00	

Финансовый директор
Древенюк Наталья Игоревна И.С.



Handwritten signature

Строка 1246 бухгалтерского баланса - финансовые вложения
1) по балансовым ценным бумагам, входящим в финансовую финансовую активную
- по вложениям в акции:

Наименование компании	Сумма вложения на дату оценки, руб.	Коп-но на дату оценки, шт.	Номинал ценной бумаги (руб./допл.)	Дата погашения	Направление инвестиции наименование инвестиции	% годовых
Итого вложения в акции на дату оценки:	0					

- по вложениям в облигации:

Наименование компании	Сумма вложения на дату оценки, руб.	Коп-но на дату оценки, шт.	Номинал ценной бумаги (руб./допл.)	Дата погашения	Ставка, %
Итого вложения в облигации на дату оценки:	0				
Депозитные счета	Счет	Дата размещения	Размещение до	Сумма размещения, руб.	Ставка, %
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	31580000	4,75
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	39075000	4,75
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	30.11.2018	09.01.2019	11500000	5,29
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	30.11.2018	09.01.2019	15000000	5,29
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	320140000	4,75
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	77630000	4,75
ПАО СЕРВБАНК	Сбербанк в рамках согласования 00002489 от 25.08.2017	29.12.2018	09.01.2019	8640000	4,75

Handwritten mark

Handwritten mark



АО «Тушино 2018» по состоянию на 31.12.2018

Строка 1260 бухгалтерского баланса - Прочие оборотные активы

Перечень прочих оборотных активов	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.
БСС "Система главбух" Вип-версия 1 пользователь, 12 мес. и 2 мес. дополнит с 02.04.18 по 01.06.19	01.04.2018	91 235,59	32 723,44
КСС "Система Кадры" Вип-версия. 1 пользователь, 12 мес и 2 мес. дополнительно с 23.04.18 по 22.06.19	23.04.2018	66 442,37	27 209,74
Лицензия на использование программы для ЭВМ "Программа: Smeta.ru" версия 10", включающая релизы	13.07.2017	10 928,68	2 224,42
Лицензия на использование программы для ЭВМ "Программа: Smeta.ru" версия 10" на одно рабочее место (13.07.2017	18 214,45	3 707,37
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус", дополнительный пользователь	19.04.2017	5 386,90	1243,13
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус", дополнительный пользователь к тари	02.02.2017	6 001,84	476,86
Лицензия на программное обеспечение "Falcongaze Secure Tower", перехват агентами (контроль: MAIL, WEB	17.07.2018	150 000,00	81451,61
Пакет IBM Domino Collaboration Express Authorized User Annual Sw Subscription & Support Renewal 10	01.03.2018	27 504,76	4584,13
Пакет IBM Domino Collaboration Express Authorized User Annual SW Subscription & Support Renewal на 7	01.04.2018	211 788,50	52 947,13
Права использования аккаунта sbis.ru в течение 1 года	02.12.2018	500,00	500,00
Права на использование ПМ "Оценка персонала"	31.12.2014	23 987,16	11 993,58
Права на использование программного продукта ServiceDesk	30.06.2014	26 984,97	8 994,99
Права на программы для ЭВМ Лицензия на право использования СКЗИ КриптоПро CSP версия 4,0 на одном р	16.12.2014	2 113,55	1 033,55
Права на программы для ЭВМ Acronis Snap Deploy for PC Deployment Licenseincl.AAP ESD Range (S1WELPRU	23.01.2018	7 351,00	434,74
Права на программы для ЭВМ AIDA64 Engineer 1 engineers (per eng) 1 year renewal maintenance	10.05.2018	8 492,46	3 036,28
Права на программы для ЭВМ КриптоАРМ Стандарт 5, бессрочная лицензия на 1 рабочее место	11.12.2014	1 865,81	905,81
права на программы для ЭВМ Право на использование программного обеспечения GeoniCS, Subscription (1 r	20.06.2018	27000	12 675,00
Право использования программы для ЭВМ "Контур-Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" на 2 го	11.10.2017	25736,35	11252,35
Право регистрации одного сотрудника в СБИС с подписью на внешнем носителе арт. Р	02.12.2018	1 900,00	1 900,00
Праграмма для ЭВМ Software Service Agreement (1 год) для ArchiCAD	22.06.2018	40 755,08	19 358,65
Предост. неискл. прав на ПО: CisseDCCore ALNG LicSAPk MVL 2Lic CoreLic	26.11.2018	627 500,64	504 937,51
Предост. неиск. прав на ПО: CisseStdCore ALNGLicSAPk MVL 2 Lic CoreLic	26.11.2018	269 630,00	216 965,99

Предост. неиск. прав на ПО: ProDsktp ALNG LicSAPk MVL	26.11.2018	1 261 330,48	1 014 968,00
Предост. неиск. прав на ПО: ProjOnlnProf ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr	26.11.2018	98 663,00	79 392,19
Предост. неиск. прав на ПО: VisioOnln P2 ShrdSvr ALNGSubsVL MVL PerUsr	26.11.2018	49 351,30	39 712,03
Предост. неискл прав на ПО: SQLSvrStd ALNG LicSAPk MVL	26.11.2018	34 971,84	28 141,16
Предост. неискл. прав на ПО: Dyn365ForSales ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	26.11.2018	243 861,80	196 230,83
Предост. неискл. прав на ПО: SQLCAL ALNG LicSAPk MVL DvcCAL	26.11.2018	51 505,20	41 445,23
Предост. неискл. прав на ПО: SQLCAL ALNG LicSAPk MVL UsrCAL	26.11.2018	16 264,80	13 087,97
Предоставление неиск. прав на ПО: M365 E3 Addon ShrdSvr ALNG SubsVL MVL todeviceCoreCal w/OPP	26.11.2018	565 750,00	455 247,98
Программа для ЭВМ Endpoint Protection, Renewal Software Maintenance, 1-24 Devices 1YR	23.07.2018	72 883,28	40 751,93
Программа для ЭВМ Endpoint Protection, Renewal Software Maintenance, 25-49 Devices 1YR	23.07.2018	49 336,37	27 585,93
Программа для ЭВМ Endpoint Protection, Renewal Software Maintenance, 50-99 Devices 1YR	23.07.2018	73 393,24	41 037,09
Простая (неисключительная) лицензия Power BI решения "Риелтор 365", включая лицензию Dynamics 365 Po	25.12.2018	15 600,00	15 306,45
Сервисный пакет CON-SNT-A12K8 SMARTNET 8X5XNBD ASA 551-X with SW	15.10.2018	37 026,00	29 162,95
Услуги абонентского обслуживания по тарифному плану "Оптимальный Плюс" на 2 года для ЮЛ на общей си	11.10.2017	5 452,62	2 383,98
ЭС "Охрана труда". Тариф Премиальный. 1 пользователь. 12 мес и 2 мес доп. с 01.03.18 по 30.04.19	01.03.2018	80 707,63	23 059,33
Итого по строке 1260 баланса:			3 048 069,33

Финансовый директор

Доверенность №35/18 от 20.06.2018



Чичиланова Н.С.

кавалер



АО "Тушино 2018" по состоянию на 31.12.2018

Строка 1520 бухгалтерского баланса - Кредиторская задолженность

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Предполагаемая дата погашения задолженности	Сумма просроченной задолженности, руб.
поставщики и подрядчики				0
1С БИТ	138 000,00	30.12.18	28.02.19	
Агентство безопасности Сателлит	1 774 500,00	31.12.18	28.02.19	
Аванс	9 831 385,87	30.11.18	31.01.19	
Айдиллаб	63 000,00	31.12.18	31.01.19	
Алекс Холдинг	3 169,63	31.12.2018	31.01.2019	
АРМОЛТЕХ	402 121,98	28.12.2018	31.01.2019	
Арс Техник	5 970,00	31.12.2018	31.01.2019	
Белоенко Екатерина Анатольевна	65 000,00	31.12.2018	31.01.2019	
Бессарабова Н.В. ИП	20 000,00	31.12.2018	31.01.2019	
БЕСТ-Новострой	7 732 823,05	31.12.2018	31.01.2019	
БОЭС Констракшн	239 123 562,05	25.04.2018	30.09.2019	
Ви Эич Систем	86 000,00	30.11.2018	31.01.2019	
Деликатный перевоз	3 630,00	28.12.2018	31.01.2019	
Европарк	559 750,20	01.06.2018	31.03.2019	
Институт Каналстройпроект	1 649 175,69	16.11.2018	31.03.2019	
Интеллектуальные инвестиции	0,55	21.08.2017	30.09.2019	
Интеллидженс про	164 020,00	05.11.2018	31.03.2019	
ИП Ермолаев	105 000,00	15.04.2016	30.09.2019	
ИП Крылов	128 000,00	10.12.2018	31.03.2019	
КАПРИН	15 758 258,81	20.03.2018	30.06.2019	
КОМКОР	11 621,60	31.12.2018	31.01.2019	
Комус	737,42	14.02.2018	30.09.2019	
Креатив Валью	643 887,68	31.12.2018	31.03.2019	
М Инвест	56 029,09	31.12.2018	31.01.2019	
Марлекс	56 000,00	31.12.2018	31.01.2019	
МБГ	82 395,00	24.12.2018	31.01.2019	
МГТС	65 614,60	31.12.2018	31.01.2019	
МЕДИС	8 570,00	31.12.2018	31.01.2019	
МКМ	2 073 206,41	07.08.2018	30.06.2019	
Мосводоканал АО	28 406,78	01.10.2018	31.03.2019	
Мосводосток	52 052,92	31.12.2018	31.03.2019	
Мосгоргеотрест ГБУ	18 902,42	12.12.2018	31.03.2019	
МТС	133 143,84	31.12.2018	31.01.2019	
Мультиконтент	44 966,00	26.12.2018	31.01.2019	
МЭС	303 836,01	30.11.2018	31.03.2019	
Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт геотехники и геоинженерии	3 920 000,00	28.05.2018	30.06.2019	
Нектарин ООО	11 771 609,76	31.10.2018	31.01.2019	
НИЦ ТЕХНОПРОГРЕСС	15 000,00	14.12.2018	31.03.2019	
НИЦ Тоннельной ассоциации	21 460,28	29.12.2018	31.03.2019	
НОВОСИСТЕМ	85 916,99	31.12.2018	31.03.2019	
НПЦ Геом	106 000,00	31.12.2018	31.03.2019	
ОЛИМППРОЕКТ ГК ООО	810 292,33	14.05.2018	30.06.2019	
ООО "Комус"	12 929,63	25.12.2018	31.01.2019	
Оптим Телеком	2 621,76	31.12.2018	31.01.2019	
ОПТИМУМ МЕДИА	16 542 403,51	01.12.2018	31.01.2019	
ОЭК СЗ РЭС	195 695,64	31.10.2018	31.03.2019	
Проект СПиЧ	3 347 591,02	30.11.2018	31.03.2019	
ПТМА Лукаша Ф.А. при СМА	2 204 305,32	28.07.2016	30.09.2019	
Ренессанс Констракшн	728 686 177,84	12.04.2016	30.09.2019	
Ростелеком ПАО	17 434,50	31.12.2018	31.01.2019	
СИДАЛ ГРУПП	11 980 859,12	20.08.2018	30.06.2019	
Скартел (Yota)	8 790,96	31.12.2018	31.01.2019	
СОЦМЕДИАМАРКЕТИНГ	272 877,20	31.12.2018	31.01.2019	

АО "Тушино 2018"

Строка 1410 бухгалтерского баланса - Долгосрочные заемные средства

Наименование кредитора	Назначение кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Сумма кредита, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Порядок выплаты % и основной суммы кредита
Итого полученные долгосрочные кредиты и займы на дату оценки:							
				0	0	0	

Строка 1450 бухгалтерского баланса - Прочие долгосрочные обязательства

Наименование обязательства	Назначение обязательства	Дата возникновения обязательства	Дата погашения обязательства	Сумма обязательства, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Порядок выплаты % и основной суммы обязательства
Итого прочие долгосрочные обязательства на дату оценки:							
				0	0	0	

Строка 1510 бухгалтерского баланса - краткосрочные заемные средства

Вид обязательства	Компонент	Назначение обязательства	Дата возникновения обязательства	Дата погашения обязательства	Сумма обязательства, руб.	Сумма начисленных процентов на дату оценки, руб.	Непогашенный остаток на дату оценки	Ставка, %	Порядок выплаты % и основной суммы обязательства
Итого прочие краткосрочные кредиты и займы на дату оценки:									
					470 451 383,64			5,75%	

Финансовый директор
Дворенко Наталья Михайловна №35/18 от 20.06.2018



Чижилова Н.С.

- 26 -

Стадион Спартак	16 638,21	31.07.2018	31.03.2019	
СТК	595 002,84	28.12.2018	31.03.2019	
Теллоцентрстрой	1 020 073,77	31.10.2018	30.06.2019	
Технологии рекламы	2 881,04	17.12.2018	31.01.2019	
ТехноСервис	36 298,84	31.12.2018	31.03.2019	
Тиса	527 000,00	31.12.2018	31.01.2019	
ТЭС	2 883 830,07	04.12.2018	31.03.2019	
Ухтома	22 260,00	31.12.2018	31.03.2019	
Футбольный клуб "Спартак-Москва"	200 062 308,00	31.12.2018	31.03.2019	
Центронет	40 000,00	31.12.2018	31.01.2019	
Эквант	2 217,27	31.12.2018	31.01.2019	
ЭкоМенеджмент	115 761,00	31.12.2018	31.01.2019	
Элит ОтделСтрой	235 347,08	20.06.2017	31.03.2019	
Энергострой	50 766 345,74	29.11.2017	30.06.2019	
Эра Проект	2 554 000,00	10.12.2018	30.06.2019	
Эст-а-Тет Новостройки	7 013 444,22	31.12.2018	31.01.2019	
Ярусев В.В.	36 000,00	28.12.2018	31.01.2019	
векселя к уплате				0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами	2 586 617 799,04			0
Стадион Спартак	2 586 617 799,04	31.12.2018	30.09.2019	
задолженность перед персоналом организации	250,75			0
		31.12.2018	31.01.2019	
задолженность перед государственными внебюджетными фондами				0
задолженность перед бюджетом	7 823 518,72			0
		31.12.2018	31.03.2019	
авансы полученные	10 169,49			0
Мкртчян Вани Седракович	10 169,49	17.08.18	31.03.19	
прочие кредиторы	44703,68			0
Гордий Всеволод Святославович	33 677,68	31.12.18	31.01.19	
УФК по г. Москве "ИФНС России № 26 по г. Москве"	11026	02.02.18	31.03.19	
Итого по строке 1520 баланса:	3 921 620 553,22			0

Финансовый директор
Доверенность №35/18 от 20.06.2018



Чичилова Н.С.



Финансовый директор
Доверенность №35/18 от 20.06.2018

Чичилова Н.С.

Вид обязательства	Сумма, руб.
Резерв по отпускам сотрудников	11 183 345,20

АО «Тушино 2018»
Строка 1540 бухгалтерского баланса - Оценочные обязательства
по состоянию на 31.12.2018

Список акционеров по состоянию на 31.12.2018

Акционер	Уставной капитал, руб.	Кол-во акций, шт.	Тип акций	Номинальная стоимость 1 акции, руб.	Цена размещения за 1 акцию, руб.	Доля УК
ЗАО "УК Менеджмент-Центр" ("ДУ" ЗИЛ)е акции "Спортинвест"	3 450 000 000	10 000 000	обыкновенные	345	345	26,00%
Компания Хэлпш Лимтед (Ксантим Лимитед)	383 364 000	1 111 200	привилегированные	345	345	2,89%
ЗАО "Спортинвест"	2 449 500 000	7 100 000	обыкновенные	345	438,77	18,46%
RESERVE INVEST HOLDING (CYPRUS) LIMITED	3 337 147 050,00	9 672 890,000	обыкновенные	345	438,77	25,15%
Капитальные активы АО	3 317 307 825	9 615 385	обыкновенные	345	438,77	25,00%
Savilana Limited(Cyprus)	331 726 125	961 525,000	обыкновенные	345	438,77	2,50%
ИТОГО	13 269 045 000	38 461 000				100,00%

Финансовый директор

Доверенность №35/18 от 20.06.2018



Числительная П.С.

