

вх. № 542
от 11.11.2020

ОТЧЕТ №201122
об оценке справедливой стоимости
облигаций Walt Disney Co.
номинальной стоимостью 1 000 долл. США,
ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт.

Исполнитель: **ООО «Центр корпоративных решений»**

Заказчик: **ООО «УК «Реальные инвестиции»**

Дата оценки: **06 ноября 2020 г.**

Дата составления отчета: **06 ноября 2020 г.**

Заключение об оценке

Генеральному директору
ООО «УК «Реальные инвестиции»
Асееву А.А.

На основании Договора об оценке №ОЦ2011-10 от 06.11.2020 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт., в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

Полное описание объекта оценки приведено в Разделе 2 настоящего Отчета об оценке.

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, дополнительным соглашением, профессиональными стандартами оценки, действующим российским законодательством, а также МСФО 13. Оценка проведена по состоянию на 06.11.2020 г. Датой составления Отчета является 06.11.2020 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13 для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский».

Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, справедливая стоимость облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. в соответствии с МСФО 13, с учетом ограничений и сделанных допущений, по состоянию на 06.11.2020 г. составляет

11 436 281,18 руб. (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести восемьдесят один рубль 18 копеек).

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 06.11.2020 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (06.11.2020 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (06.11.2020 г.) прошло не более 6 месяцев.

06 ноября 2020 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	8
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	8
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.....	8
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	9
1.6.4. Информация обо всех специалистах (экспертах), привлекаемых к проведению оценки	9
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1.7.1. Основание для проведения оценки	9
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	9
1.7.3. Вид стоимости	10
1.7.4. Цель оценки	10
1.7.5. Дата оценки	10
1.7.6. Дата составления отчета	10
1.7.7. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	10
1.7.8. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	10
1.7.9. Ограничения и пределы применения полученной стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ УЧИТЫВАЕМЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИНЯТЫХ К РАССМОТРЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	12
2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.5. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОБРЕМЕНЕНИЯ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ	14
3.2. ОБЗОР РЫНКА ОБЛИГАЦИЙ	24
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	37
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	37
4.1.1. Методология оценки с применением затратного подхода	37
4.1.2. Применимость затратного подхода.....	37
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
4.2.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	38
4.2.2. Применимость сравнительного подхода и выбор метода	38
4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	38
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	40
4.3.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	40
4.3.2. Применимость подхода	40
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	40
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	41
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	42

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	54

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку № ОЦ2011-10

г. Москва

06 ноября 2020 г.

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции».

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ2011-10 от 06.11.2020 г.

Объект оценки	Облигации Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1 000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13
Дата оценки	06.11.2020 г.
Срок проведения оценки	Не позднее 06.11.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

От имени Заказчика:


А.А. Асеев



От имени Исполнителя:


Г.Р. Григорян



1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество оценщиков» (РОО).
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщиков в РОО.

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в данном Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяют фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. Используемые при проведении оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Допущения, сформулированные в рамках использованного конкретного метода оценки, и ограничения применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

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

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта оценки. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, а также в соответствии с МСФО 13.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости Оценщиков, предусмотренной законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от рассчитанной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации. При подготовке Отчета об оценке Оценщики выполнили следующие процедуры:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.
5. Составление Отчета об оценке.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Реальные инвестиции»
Реквизиты	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН 7703551413; КПП 770301001; Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Сведения о регистрирующем органе: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639
Почтовый адрес	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 003272-1 от 09.02.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 003273-2 от 09.02.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 003274-3 от 09.02.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-501445/2020, от 22.06.2020 г., срок действия полиса: с 28.06.2020 г. по 27.06.2021 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Отчет об оценке справедливой стоимости облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт.

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях и квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН №5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-497624/2020, от 30.03.2020 г., срок действия полиса: с 15.04.2020 г. по 14.04.2021 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Информация обо всех специалистах (экспертах), привлекаемых к проведению оценки

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объекта была проведена на основании Договора об оценке №ОЦ2011-10 от 06.11.2020 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Проведена оценка облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. (далее – Объект оценки).

Описание объекта оценки приведено в Разделе 2 настоящего Отчета об оценке.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость объекта на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – стандарт МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.7.4. Цель оценки

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13 для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский».

1.7.5. Дата оценки

Дата оценки – 06 ноября 2020 г.

1.7.6. Дата составления отчета

Дата составления Отчета – 06 ноября 2020 г.

1.7.7. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Справедливая стоимость облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. в соответствии с МСФО 13, определенная сравнительным подходом, на 06.11.2020 г. составляет

11 436 281,18 руб. (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести восемьдесят один рубль 18 копеек)

Доходный подход

Не применялся.

1.7.8. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. в соответствии с МСФО 13, на 06.11.2020 г. составляет

11 436 281,18 руб. (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести восемьдесят один рубль 18 копеек).

1.7.9. Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки прошло не более 6 месяцев.

Заключение о стоимости относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с объектом оценки.

2. Описание объекта оценки

2.1. Перечень учитываемых данных при проведении оценки объекта оценки

В настоящем Отчете учитывались открытые исследования и публикации из следующих источников:

- Росстат, ЦБ РФ, Минэкономразвития и др.;
- финансовая аналитика интернет-порталов: Bloomberg, Cbonds, www.damodaran.com и др.;

2.2. Перечень документов, принятых к рассмотрению Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- копия отчета о состоянии клиентского счета №1541 на 06.11.2020 г.

Копии основных документов приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

2.3. Общие сведения об Объекте оценки

Объектом оценки являются облигации Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1 000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт.

Табл. 4. Общие сведения об облигациях

Показатель	Значение
Код ISIN	US254687DV52
Наименование выпуска ценной бумаги	THE WALT DISNEY COMPANY 6.55 15/03/33
Валюта номинала	USD
Номинальная стоимость, долл. США	1 000,00
Купон, %	6,55%
Объем эмиссии, долл. США	342 347 000,00
Дата выпуска	15.09.2019 г.
Расчетная дата погашения	15.03.2033 г.
Состояние выпуска	Размещен

Источник информации: данные Заказчика

2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущим использованием объекта оценки является его использование в инвестиционных целях.

2.5. Имущественные права, обременения на объект оценки

Табл. 5. Имущественные права, обременения

Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением ООО «Управляющая компания «Реальные инвестиции»
Реквизиты управляющей компании	ОГРН 1057747030000 от 17.05.2005 г. ИНН 7703551413; КПП 770301001; Место нахождения: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13 Сведения о регистрирующем органе: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
Вид имущественного права	Право общей долевой собственности
Обременения	Доверительное управление

Источник информации: данные Заказчика

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данных исследований, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития Компании.

Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения рецессии (до апреля 2021 г.) – высокая (риск реализовался);
- затягивания рецессии (после апреля 2021 г.) – низкая;
- возникновения системного банковского кризиса (до сентября 2021 г.) – высокая;
- системные кредитные риски (до ноября 2020 г.) – высокая;
- системные валютные риски (до июня 2021 г.) – высокая (риск реализовался);
- системные риски ликвидности (до апреля 2021 г.) – средняя (риск реализовался).

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

С тех пор, как в начале августа сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса превысил свой критический порог (впервые с мая 2013 г.), его сигнал о приближении кризиса стал ещё более уверенным.

На начало сентября значение СОИ составило 0,107 против 0,101 на начало августа и 0,097 на начало июля (критический порог этого СОИ – 0,098).

Состав основных факторов, обуславливающих ухудшение значений СОИ, остался тем же, что и ранее, но изменилась их относительная значимость:

- наиболее важным негативным фактором стало повышение уровня безработицы, увеличивающее риски будущих неплатежей по кредитам населения. Численность безработных интенсивно растёт, несмотря на то, что динамика производства стабилизировалась. Вероятно, эффект мер государственной политики, стимулирующих сохранение занятости, постепенно слабеет - компании больше не могут откладывать сокращение персонала;
- динамика физического объема ВВП - произошедший в летние месяцы «отскок» производства частично компенсировал предшествующий «провал». Таким образом, хотя потенциал сокращения доходов клиентов и заёмщиков банков сохраняется, однако, этот потенциал стал меньше;
- сохраняется отрыв динамики долгов компаний и населения от динамики номинального ВВП, что в перспективе может привести к несоразмерному возможностям заёмщиков росту их расходов на обслуживание долга. Правда, благодаря улучшению динамики номинального ВВП, этот отрыв растёт не так сильно, как в предшествующие месяцы.

Немного уменьшилась обеспеченность банков абсолютно ликвидными рублевыми активами, что также внесло свою лепту в ухудшение значения СОИ. Однако это уменьшение, скорее всего, является краткосрочным.

Индикатор входа в рецессию

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) входа российской экономики в рецессию остается вблизи максимально возможного уровня (1.0), существенно превышая свой критический порог (0.18). На начало сентября оно составило 0.98 - так же, как и месяцем ранее.

Действие позитивных изменений компонент СОИ нейтрализуется сопоставимым действием негативных изменений.

С одной стороны, в августе началось постепенное восстановление бизнес-уверенности в России (рост индикатора BCI OECD), немного улучшилась динамика сводного опережающего индикатора OECD по США (прокси на оценку перспектив глобальной экономики).

С другой стороны, возросли оценки риска возникновения нового системного кризиса российского банковского сектора. Также улучшению значения СОИ рецессии препятствовало негативное воздействие инерционного фактора - динамики ВВП за предшествующий период.

Индикатор выхода из рецессии

В августе значение СОИ выхода из рецессии продолжало расти и к началу сентября достигло 0.22 (месяцем ранее составляло 0.12). Однако пока оно все еще остается ниже своего порогового уровня (0.35). Если индикатор будет находиться ниже этого уровня на протяжении ещё семи месяцев, то, в соответствии с применяемой методологией построения данного СОИ, это будет сигналом перехода экономики в режим затяжной многолетней рецессии.

Повышение СОИ выхода из рецессии в августе стало следствием некоторого улучшения динамик индикатора бизнес-уверенности для России и опережающего индикатора OECD по США, а также снижения реального эффективного курса рубля (что со временем позволит повысить сальдо счета текущих операций платёжного баланса).

Более сильному улучшению СОИ препятствовали два фактора: низкий уровень сальдо счета текущих операций в настоящее время, а также рост сводного опережающего индикатора возникновения кризиса банковского сектора.

Индикаторы системных кредитных рисков

В августе значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось в зоне низкой вероятности реализации риска (0.28 на начало сентября при пороговом уровне 0.40). Однако, в соответствии с применяемой нами методологией, несмотря на текущее низкое значение индикатора, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как высокая в течение двенадцати месяцев с момента последнего превышения СОИ пограничного значения «высокой» зоны (октябрь 2019 г.).

О предстоящей реализации кредитных рисков продолжает сигнализировать только один частный опережающий индикатор - сальдо счета текущих операций. Разница между его величиной по отношению к ВВП в текущем месяце и средним значением за предшествующие двенадцать месяцев по-прежнему остается ниже порогового уровня (-2.5%).

Индикаторы системных рисков ликвидности

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» в августе оставалось нулевым. Тем не менее, в соответствии с нашей методологией, несмотря на это, вероятность реализации системного риска ликвидности будет оцениваться как средняя в течение двенадцати месяцев с момента превышения СОИ пограничного значения «средней» зоны (март 2020 г.).

В августе средства населения на банковских счетах и депозитах продолжали стагнировать. Темп прироста розничных вкладов составил -0.1% после аналогичного значения месяцем ранее (для сравнения: -0.6% за август 2019 г., валютная переоценка устранена). Слабая динамика вкладов объясняется сезонным эффектом (традиционное ускорение потребительских расходов в августе, в т.ч. связанное с туризмом) и низким уровнем ставок по депозитам.

Индикаторы системных валютных рисков

Индекс валютного давления (EMD) перешёл в положительную зону, увеличившись за август с -0.17 до +0.59. Это означает, что на валютном рынке возобновилось давление в сторону ослабления рубля.

Значение сводного опережающего индикатора валютных рисков (СОИ) второй месяц подряд держится на уровне 0.2, что ниже пороговой отметки среднего уровня риска (0.3). Однако, несмотря на то, что текущее значение СОИ ниже порогового уровня, в соответствии с применяемой нами методологией вероятность возникновения системного валютного кризиса продолжает оцениваться как средняя в течение двенадцати месяцев с момента, когда СОИ в последний раз превышал этот уровень (т.е. с мая 2020 г.).

Четыре из шести частных опережающих индикаторов, входящих в состав СОИ валютных рисков, в августе демонстрировали вполне позитивную динамику и оставались далеко от своих критических значений. Один из индикаторов - прирост отношения внутреннего долга к ВВП - продолжал подавать тревожный сигнал (свой критический порог этот индикатор «пробил» ещё в июле). Другой показатель - индикатор цены нефти - приближался к своему критическому значению.

Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования, http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analitics/SOI/SOI_october_2020.pdf

Основные макроэкономические параметры

По сообщению Минэкономразвития падение ВВП в августе замедлилось до 4,3% в годовом выражении после снижения на 4,6% в июле 2020 года. В целом за восемь месяцев 2020 года падение ВВП России ведомство оценило в 3,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в августе 2020 года промышленное производство снизилось на 7,2% к августу 2019 года после сокращения на 8% месяцем ранее. Рост промпроизводства к июлю составил 2,9% (с исключением сезонного и календарного факторов увеличение составило 0,5%). По итогам января-августа 2020 года промышленное производство снизилось на 4,5% к аналогичному периоду прошлого года.

Рис. 1. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 11,8% после 15,1% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» снижение выпуска ускорилось до 4,1% после сокращения на 3,3% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 3,6% после уменьшения на 2,6% в июле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск снизился на 6,8% после сокращения на 7,1% месяцем ранее.

Табл. 6. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май 2020	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Июнь 2020	-14,2	-6,4	-4,8	-6,5
Июль 2020	-15,1	-3,3	-2,6	-7,1
Август 2020	-11,8	-4,1	-3,6	-6,8
Январь-август 2020	-7,2	-2,5	-3,0	-5,8

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

Таким образом, давление на индекс промышленного производства в августе продолжили оказывать все его сегменты, при этом ситуация в сегменте «Добыча полезных ископаемых» улучшилась на фоне послаблений, введенных в августе в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с этим, в «Обрабатывающих

производствах» и сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска продукции вновь ускорилось. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице.

Табл. 7. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Август 2020	Август 2020 / Август 2019	Январь-август 2020/ Январь-август 2019
Добыча угля, млн тонн	257	-9,1%	-9,2%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	346	-13,1%	-7,3%
Природный газ, млрд м3	382	-3,5%	-10,5%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+10,8%	+11,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,2	-1,1%	+0,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	-1,9%	+0,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	92,2	-7,3%	-8,7%
Спецодежда, млрд руб.	13,9	+17,5%	+31,0%
Кирпич керамический, млрд уел. ед.	3,7	-12%	-1,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	13,9	-7,1%	-5,1%
Цемент, млн тонн	37,4	-0,8%	-4,6%
Бетон товарный, млн м3	23,0	-6,5%	-2,3%
Прокат готовый, млн тонн	40,7	-1,6%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-17,9%	-14,5%
Автомобили легковые, млн штук	706	-30,0%	-30,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	76,9	-4,2%	-19,0%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

В добывающем сегменте по итогам августа сохраняется снижение выпуска, при этом по сравнению с июлем снижение добычи нефти замедлилось с 16,3% до 13,1%. Вероятно, это связано со вступившими в силу с начала августа послаблениями в рамках сделки ОПЕК+. Так, ограничения по добычи нефти для участников сделки были снижены на 2 млн баррелей в сутки до 7,7 млн баррелей в сутки. Кроме того, в августе замедлилось снижение добычи природного газа по сравнению с июлем с 11,4% до 3,5% на фоне улучшения конъюнктуры на рынке газа. Обратная ситуация в добыче угля, где снижение ускорилось с 5,3% до 9,1%. В продовольственном сегменте продолжают умеренные темпы роста объемов производства мяса скота (+10,8% в августе), в то время как производство мяса домашней птицы, рыбы и рыбных продуктов начало сокращаться (снижение на 1,1% и 1,9% в августе), а рост с начала года в этих позициях сошел на нет. В сегменте легкой промышленности отметим замедление роста производства спецодежды до 17,5% после более чем двукратного увеличения по итогам июля на фоне некоторой нормализации эпидемиологической ситуации в стране. В секторе производства стройматериалов в июле в целом продолжилось умеренное сокращение выпуска. Из всего ряда товаров этой категории выделяется производство керамического кирпича, снижение которого ускорилось в августе с 1,1% до 12%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной. Отдельно отметим, что выпуск легковых автомобилей в августе упал на 30% после увеличения в июле на 3,9%, в то время как падение выпуска

грузовых автотранспортных средств замедлилось с 17,9% в июле до 4,2%. В целом, по итогам восьми месяцев динамика производства автотранспортных средств показывает двузначные темпы снижения.

Помимо данных о промышленном производстве, в конце сентября Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам семи месяцев 2020 года. Этот показатель составил 5,4 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,3 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 42,2%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 34,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 8. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2020 г., млрд руб.	Январь-июль 2020 г. / Январь-июль 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+219,8	+55,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 447,0	-42,7%
Обрабатывающие производства	+1 758,0	-38,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+390,5	-23,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+408,2	-12,5%
Водоснабжение	+18,1	-36,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+505,6	<1,6 раза
Строительство	+82,8	+5,2%
Транспортировка и хранение	+277,7	<1,6 раза
Информация и связь	+254,2	-2,6%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

По итогам отчетного периода у всех представленных ключевых видов деятельности сохраняется положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Транспортировка и хранение» (сальдированный результат упал в 1,6 раза, при этом по итогам I п/г было зафиксировано падение в 3,1 раза), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (падение также в 1,6 раза). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в видах деятельности «Добыча полезных ископаемых» (-42,7% на фоне снижения объема экспорта энергоносителей, а также падения цен на них). Несколько замедлились темпы падения в сегменте «Обрабатывающие производства» с 47% по итогам I п/г до 38,3%). Вероятно, положительный эффект продолжало оказывать ослабление карантинных ограничений в стране по сравнению с ситуацией в I полугодии. Вместе с этим, нельзя не отметить существенное ускорение сальдированного финансового результата вида деятельности «Сельское хозяйство...» (+55,3% после роста на 29% в январе-июне).

Прибыль банковского сектора в августе составила 178 млрд руб. после 187 млрд руб. в июле. При этом прибыль Сбербанка за август составила 76,6 млрд руб. В августе прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 176 млрд руб. За восемь месяцев 2020 года российские банки заработали 1,2 трлн руб. по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-август 2020 года составила 479,7 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора в августе, то объем его активов увеличился на 1% до 106,7 трлн руб. В большей части это произошло за счет роста кредитования. Так, объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 525 млрд руб. (+1,4%). При этом розничный кредитный портфель увеличился на 362 млрд руб. (+1,9%). Таким образом, по состоянию на 1 сентября 2020 года совокупный объем кредитов экономике за месяц вырос на 1,6% и составил 56,4 трлн руб. Рост кредитных портфелей в июле происходил на фоне годовой инфляции, находящейся на уровне ниже среднесрочной цели ЦБ в 4%.

Переходя к потребительской инфляции в сентябре, следует отметить, что большую часть месяца уровень цен в среднем по стране не менялся. При этом на неделе с 8 по 14 сентября была зафиксирована дефляция в размере 0,1%. По итогам сентября уровень цен по стране в среднем снизился на 0,1%. С начала года по состоянию на 1 октября рост цен составил 2,9%, при этом в годовом выражении инфляция ускорилась до 3,7% с 3,6% месяцем ранее.

Табл. 9. Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.

Месяц	2019	2020
Июнь	0,0%	0,2%
Июль	0,2%	0,4%
Август	-0,2%	0,0%
Сентябрь	-0,2%	-0,1%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В сентябре среднее значение курса доллара составило 75,7 руб. после 73,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара вырос до 79,7 руб. на фоне увеличения геополитической напряженности.

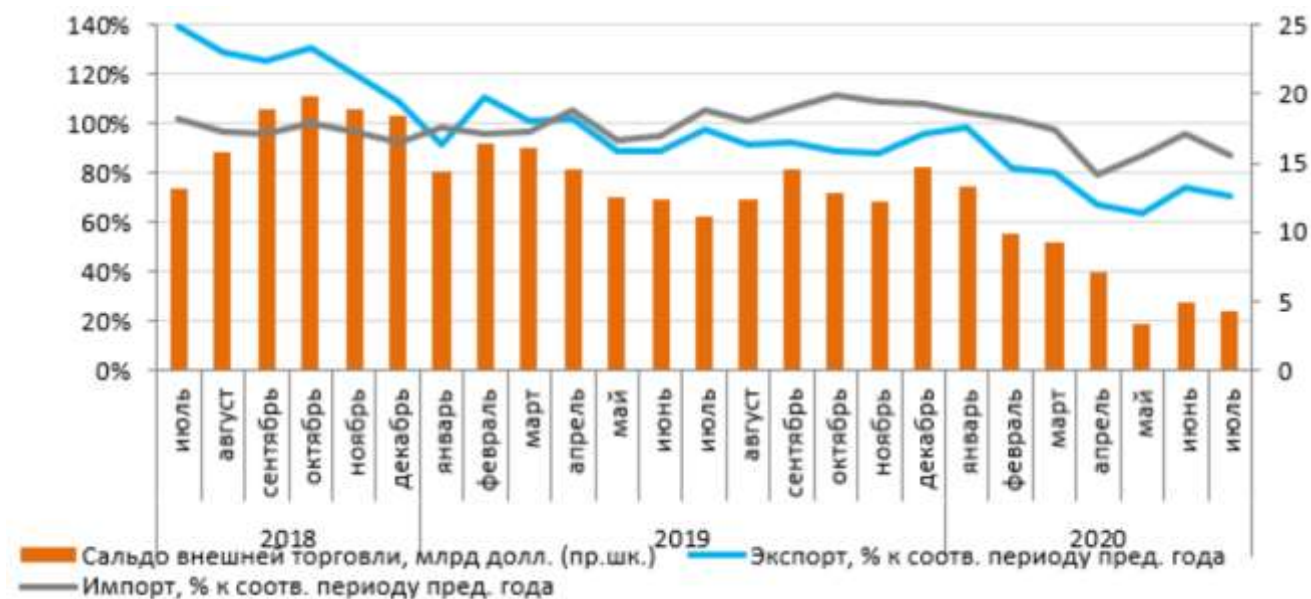
Табл. 10. Динамика официального курса доллара США в 2020 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май 2019	73,7	70,8	72,5
Июнь 2019	70,8	70,0	69,2
Июль 2020	70,0	73,4	71,3
Август 2020	73,4	74,6	73,8
Сентябрь 2020	74,6	79,7	75,7

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

Существенное влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля 2020 года составил 181,7 млрд долл. (-23,5%). В то же время товарный импорт составил 129,7 млрд долл. (-7,4%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 52 млрд долл. (-46,7%).

Рис. 2. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

Как можно видеть, в мае текущего года был достигнут минимум величины сальдо торгового баланса, после чего оно несколько восстановилось. Схожую динамику демонстрировали как экспорт, так и импорт товаров. При этом экспорт по-прежнему находится в значительном минусе (-29,2%), а снижение импорта на этом фоне выглядит сдержанным (-13,2%). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Табл. 11. Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2020 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-июль 2020 / Январь-июль 2019, %
Экспорт, в т. ч.	181,7	-23,5
Топливо-энергетические товары	99,0	-36,0
Металлы и изделия из них, в т. ч.	19,0	-15,6
черные металлы	7,0	-15,7
цветные металлы	11,6	-17,1
Машины, оборудование и транспортные средства	13,4	-12,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	1*0	-21,8
азотные удобрения	1,4	-14,3
Продовольственные товары и с/х сырье	14,7	+15,9
Импорт, в т. ч.	129,7	-7,4
Машины, оборудование, транспортные средства	57,7	-6,5
Продовольственные товары и с/х сырье	16,8	-1,5
Продукция химической промышленности	23,5	-8,7

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной. Можно выделить лишь увеличение экспорта

Продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья на 15,9%. Максимальное снижение показал экспорт Топливо-энергетических товаров (-36%). Кроме того, экспорт Машин, оборудования и транспортных средств сократился на 17,1%. Вывоз Металлов и изделий из них потерял 15,6%. Наименьшее снижение в отчетном периоде показал экспорт Продукции химической промышленности (-12,6%). Что касается импорта, то здесь, наоборот, наиболее сильное снижение показал ввоз Продукции химической промышленности (-8,7%). В то же время импорт Продовольственных товаров сократился всего на 1,5%.

Опережающее снижение экспорта над импортом привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-августа 2020 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам восьми месяцев были опубликованы в первой половине сентября. Они представлены в следующей таблице.

Табл. 12. Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	Январь-август 2019 г.	Январь-август 2020 г.	Изменение, %
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	49,0	23,3	< в 2,1 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	20,0	34,8	> в 1,7 раза
	01.09.19	01.09.20	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	529,1	594,4	+12,3%
	01.07.19	01.07.20	
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,7	477,2	-1,3%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

По пояснениям Банка России, динамика сальдо счета текущих операций определялась преимущественно сжатием положительного сальдо торгового баланса на фоне опережающего падения экспорта товаров над их импортом. При этом отрицательный вклад баланса услуг и инвестиционных доходов в результирующий показатель сальдо счета текущих операций уменьшился до минимума. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван интенсивным снижением обязательств банков и прочих секторов перед нерезидентами.

Выводы:

- В августе 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 4,3% после снижения на 4,6% в июле, при этом по итогам января-июля 2020 года снижение ВВП России оценивается в 3,6%;
- Промпроизводство в августе 2020 года в годовом выражении замедлило падение до 7,2% с 8% месяцем ранее, а по итогам восьми месяцев промышленное производство сократилось на 4,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2020 года составил 5,4 трлн руб. по сравнению с 9,2 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,5 п.п. до 34,3%;
- Банковский сектор в августе заработал 178 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 77 млрд руб. За январь-август 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,2 трлн руб. по сравнению с 1,4 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительские цены в сентябре 2020 года в среднем снизились на 0,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция составила 3,7%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2020 года увеличилось до 75,7 руб. по сравнению с 73,8 руб. в августе;
- Товарный экспорт в январе-июле 2020 года составил 181,7 млрд долл. (-23,5%), при этом товарный импорт составил 129,7 млрд долл. (-7,4%). Положительное сальдо торгового баланса составило 52 млрд долл. (-46,7%);

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-августа 2020 года упало в 2,1 раза до 23,3 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился в 1,7 раза и составил 34,8 млрд долл.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabr1/

3.2. Обзор рынка облигаций

2020 год стал годом бума на рынке рублевых облигаций. С начала года рынок увеличился на 7% и достиг 11,32 трлн рублей. Мягкая денежно-кредитная политика Банка России способствовала снижению доходностей до исторических минимумов для всех категорий эмитентов – наиболее существенное падение можно было наблюдать для сегмента ВДО, чьи доходности в среднем упали на 200 б. п. за последние 12 месяцев. При этом низкие ставки по депозитам привели на фондовый рынок более 5 млн человек, которые принесли брокерам свыше 1,5 трлн рублей.

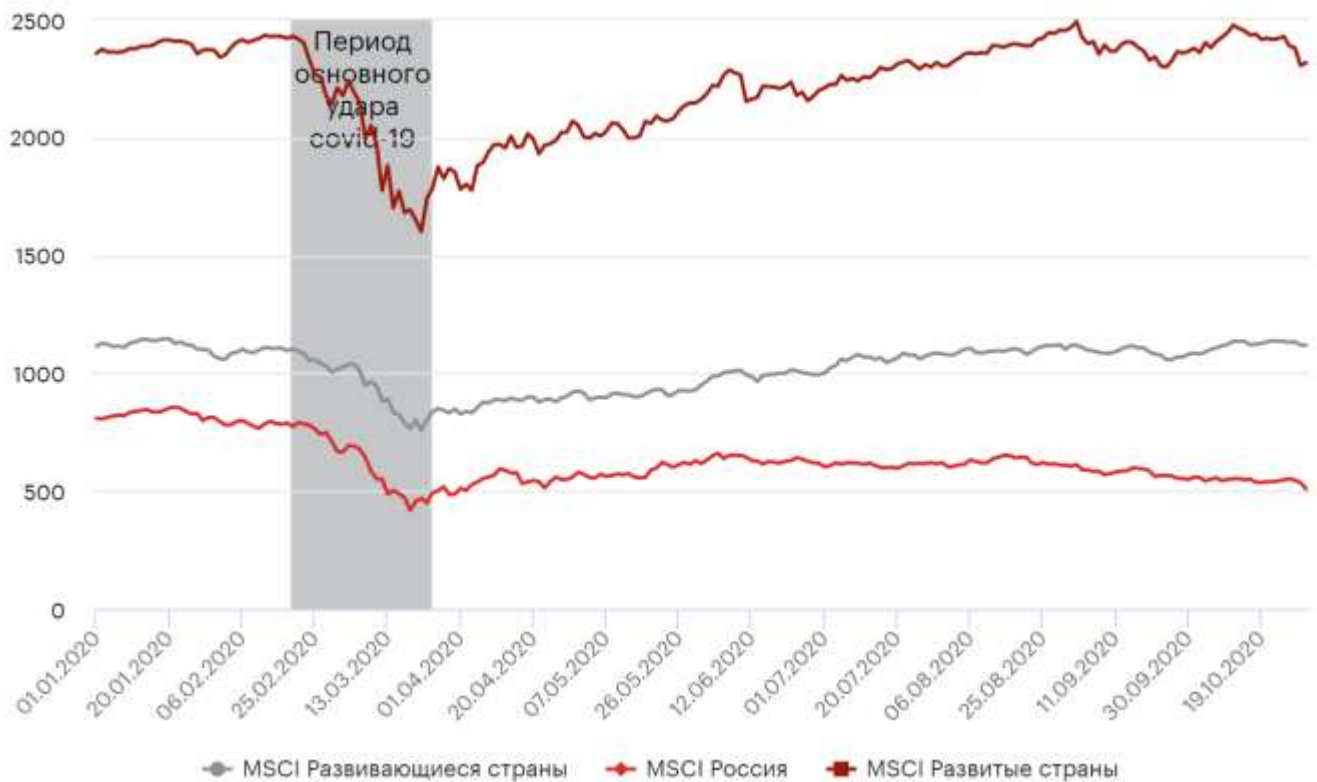
В таких условиях заемщики первого эшелона смогли удешевить и удлинить свои кредитные портфели, в том числе замещая валютные долги. Но особого внимания, по мнению агентства, заслуживает активность эмитентов из сферы малого и среднего бизнеса (компании МСП). Этот сектор уже с 2019 года служит полноценной точкой роста для рынка облигаций, именно здесь появилось большинство новых эмитентов и в 2020-м, и в 2019-м.

Сегмент эмитентов МСП должен победить ряд «детских болезней», которые, по нашему мнению, могут отрезать его от денег розничных инвесторов и не позволить компаниям перейти в более высокие эшелоны заемщиков с низкими ставками. Такими ключевыми ограничениями сейчас выступают низкая прозрачность компаний, неудовлетворительная ситуация с качеством отчетности и нераспространенность стандартов МСФО, низкое рейтинговое покрытие малых эмитентов, а также искажения в оценке рисков инвесторами, связанные с отнесением эмитентов к сектору ВДО.

Российский долговой рынок победил коронавирус. Российский рынок облигаций встречал 2020 год в позитивной динамике, которую можно было наблюдать на протяжении всего 2019 года – доля нерезидентов была на окологиковых значениях, составив 32%, смягчение денежно-кредитной политики ЦБ РФ способствовало поступательному снижению ставок доходностей и росту объемов размещения как со стороны Минфина, так и со стороны корпоративных эмитентов. Были сформированы все предпосылки для продолжения позитивной динамики, однако серьезным испытанием как для российского облигационного рынка, так и для мировых фондовых рынков послужил глобальный экономический кризис, вызванный вспышкой эпидемии Covid-19.

Основной удар на мировые рынки пришелся на период февраль – март 2020 г., когда участникам рынка стало очевидно, что коронавирусная инфекция, а вместе с ней и ограничительные меры, неминуемо выйдут за пределы Китая. Фондовые индексы развивающихся и развитых стран продемонстрировали двузначные темпы падения за этот период.

Рис. 3. Индексы MSCI

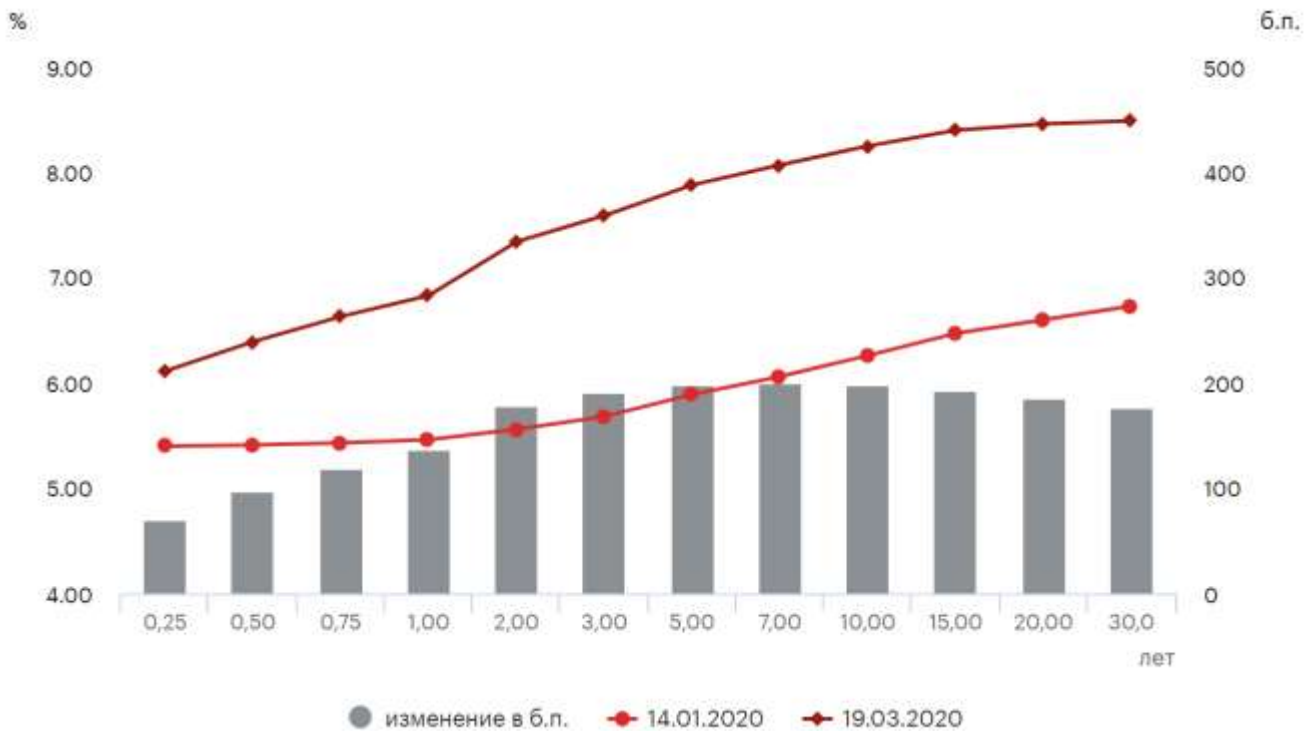


Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

За 30 дней индекс агрегированных стоимостей акций MSCI по России продемонстрировал снижение на 41%, что несколько выше снижения по развитым (-33%) и развивающимся (-31%) странам. Падение индексов для России оказалось особенно существенным из-за стресса в нефтегазовой отрасли, где на этот период пришлось падение цен на нефть марки Brent до 27 долл/барр. – минимального уровня за последние 10 лет.

Сегмент российских ОФЗ также сильно отреагировал на развитию – за период с начала 2020 до пика падения в марте этого года кривая доходностей демонстрировала смещение вверх на всех ее участках. При этом наиболее активно распродавался средне- и долгосрочный участки кривой. Если на участке до 1 года доходности выросли на 70–137 б.п., то на участке 3–7 лет можно было наблюдать рост котировок на 190–200 б.п. с начала 2020-го.

Рис. 4. Кривая доходностей ОФЗ

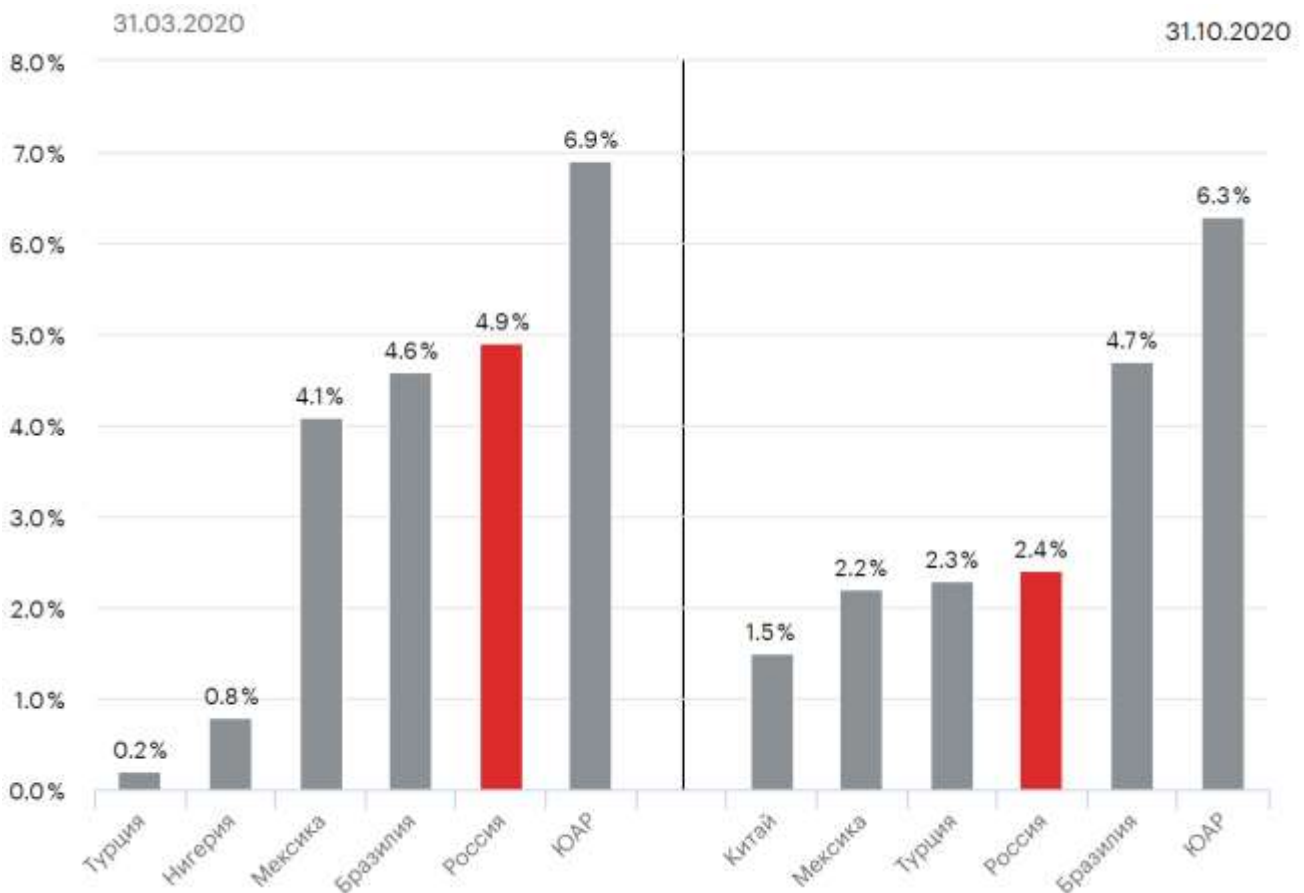


Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Готовность российской экономики к глобальной рецессии оказалась выше, чем во многих других развитых странах мира. Особенности российской экономики сыграли ей на руку – ограниченность интеграции РФ в мировую экономику на фоне высокой доли государственного сектора позволили ей оказаться в числе крупнейших стран мира, чьи экономики пострадали в меньшей степени в ходе первой волны коронавируса. Данные по темпам прироста ВВП в II квартале 2020 года показывают, что падение ВВП России было не столь драматичным, как в других странах мира.

На момент обострения коронавирусной инфекции в марте и на конец октября уровень реальных процентных ставок в России выглядел высоким относительно уровней развивающихся стран.

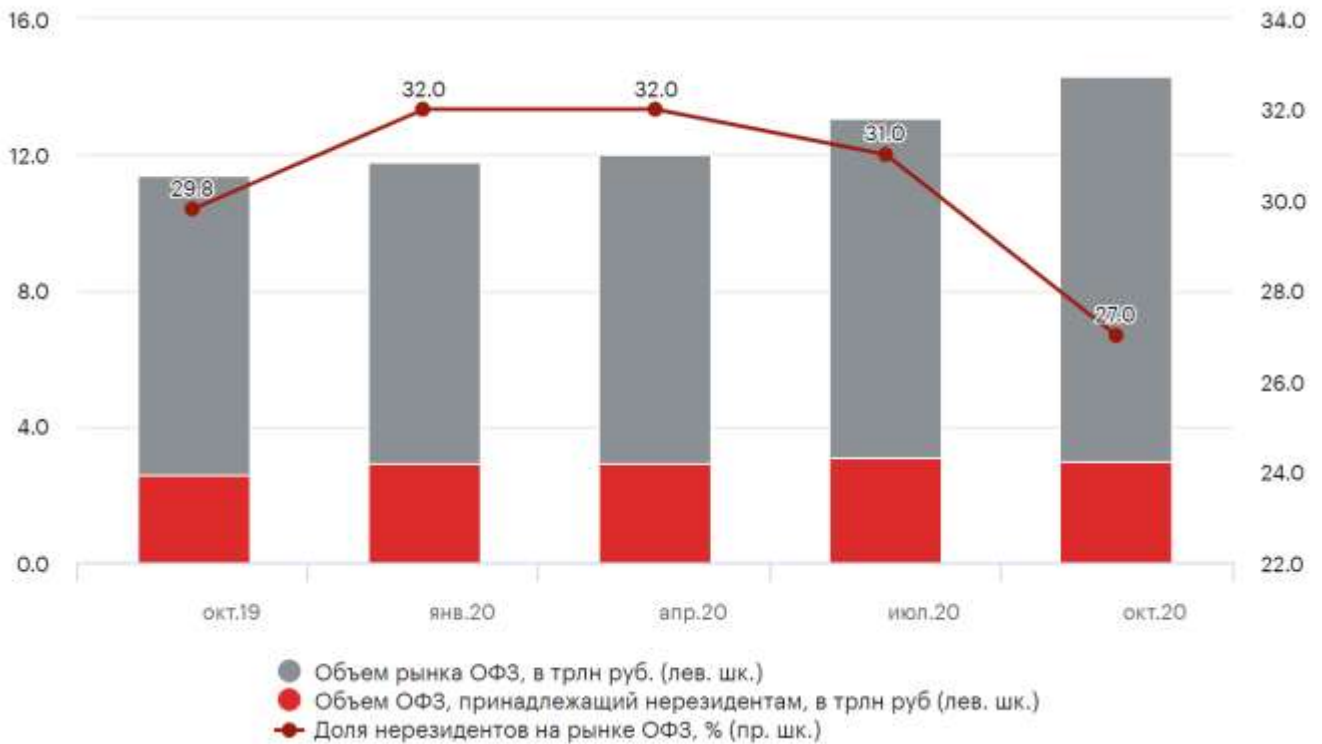
Рис. 5. Реальный уровень процентных ставок



Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

По соотношению кредитного качества РФ, предлагаемой доходности по государственным бумагам и устойчивости ВВП к текущему кризису российские облигации выглядели привлекательными в сравнении с другими странами с переходной экономикой. Это позволило ограничить отток иностранных инвесторов из российского долгового рынка, и, соответственно, сгладить спад цен российских облигаций.

Рис. 6. Нерезиденты на рынке ОФЗ

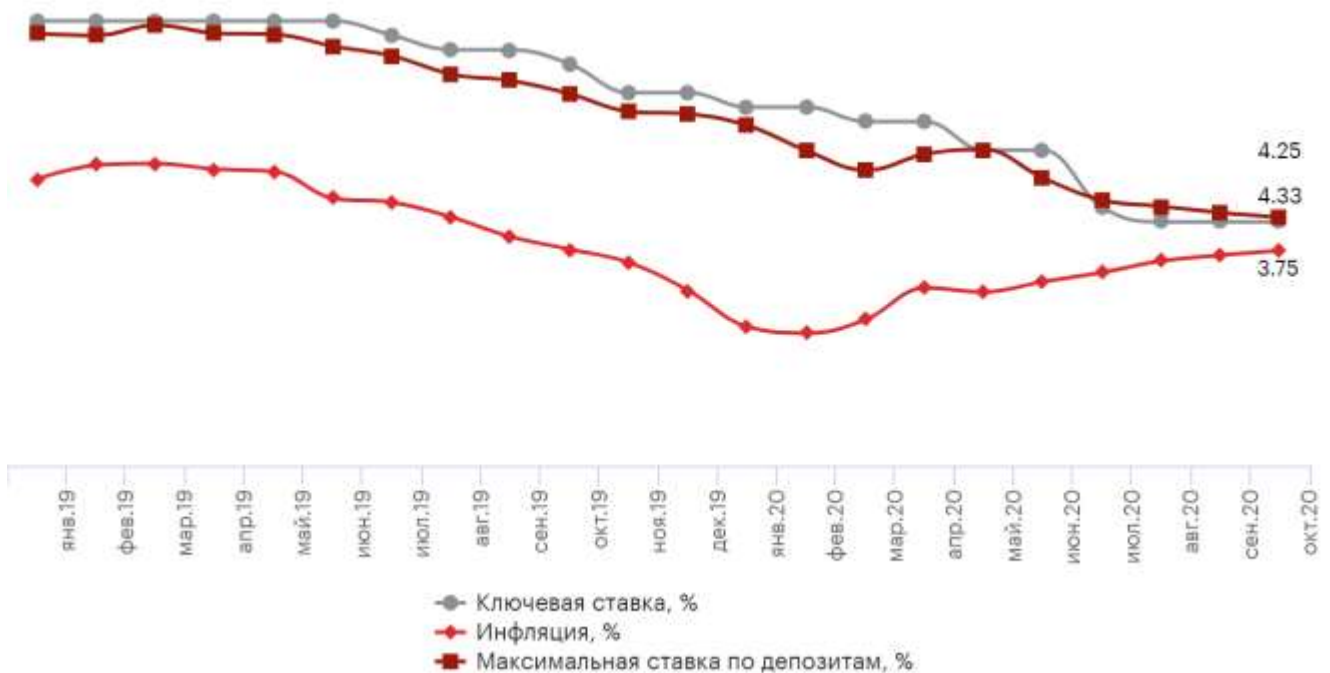


Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Это позволило сохранить глобальных инвесторов в российском госдолге, несмотря на общий сентимент по уходу от рискованных активов в пользу безопасных. К апрелю 2020 года доля нерезидентов в ОФЗ составила 32%, сохранившись на уровне конца 2019 года, когда российский долговой рынок в целом испытывал восходящую динамику. К октябрю 2020 года доля снизилась до 27% из-за обострения геополитических рисков, связанных с санкциями ЕС, неопределённостью вокруг выборов США.

В ответ на последствия эпидемии коронавирусной инфекции, для стабилизации ситуации на фондовых рынках в 2020 году Банк России приступил к более агрессивному снижению ключевой ставки. Если за весь 2019 год ставка была снижена на 125 б. п., то за 10 месяцев 2020 года регулятор опустил ставку на 200 б. п. до исторического минимума за всю историю современной России в 4,25%.

Рис. 7. Динамика основных показателей



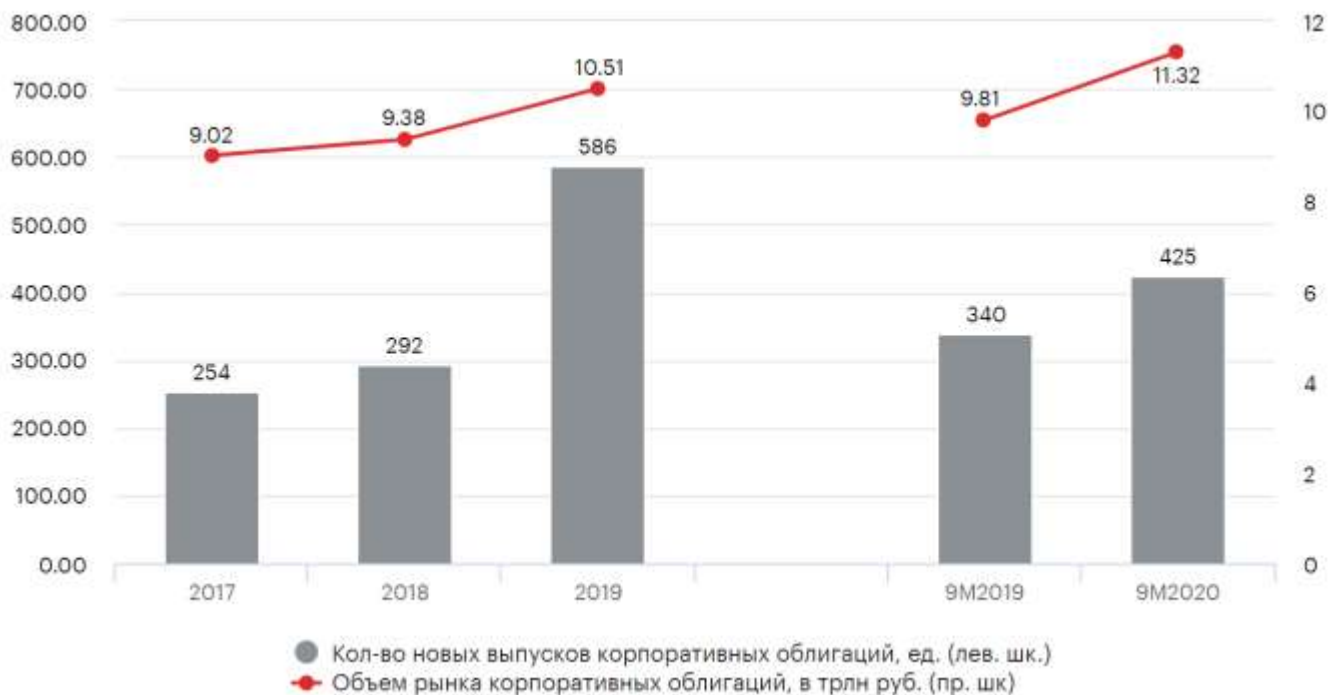
Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Проведение стимулирующей денежно-кредитной политики отчасти привело к повышенным инфляционным рискам, что в терминах реальных процентных ставок постепенно сводит реальную доходность депозитов в отрицательную зону. Такая ситуация вынудила частных инвесторов забирать депозиты и выходить на фондовый рынок в поисках доходности.

За последние 12 месяцев к концу сентября 2020 года число зарегистрированных физических лиц на Московской Бирже выросло более чем вдвое и составило свыше 11 млн человек. Число активных клиентов также демонстрировало восходящую динамику, увеличившись за этот период более чем втрое, с 306 тыс. до 1,059 млн человек. Среднемесячные обороты операций среди топ-10 операторов рынка приросли за год на 33%, составив порядка 16 трлн рублей.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ до исторических минимумов, а также небывалый приток средств инвесторов - физических лиц поддержали рост объемов рынка корпоративного долга и оказали давление на процентные ставки. За 9 месяцев 2020 года рост количества новых выпусков корпоративных облигаций оказался на 25% больше в сравнении с 9 месяцами 2019 года.

Рис. 8. Динамика основных показателей



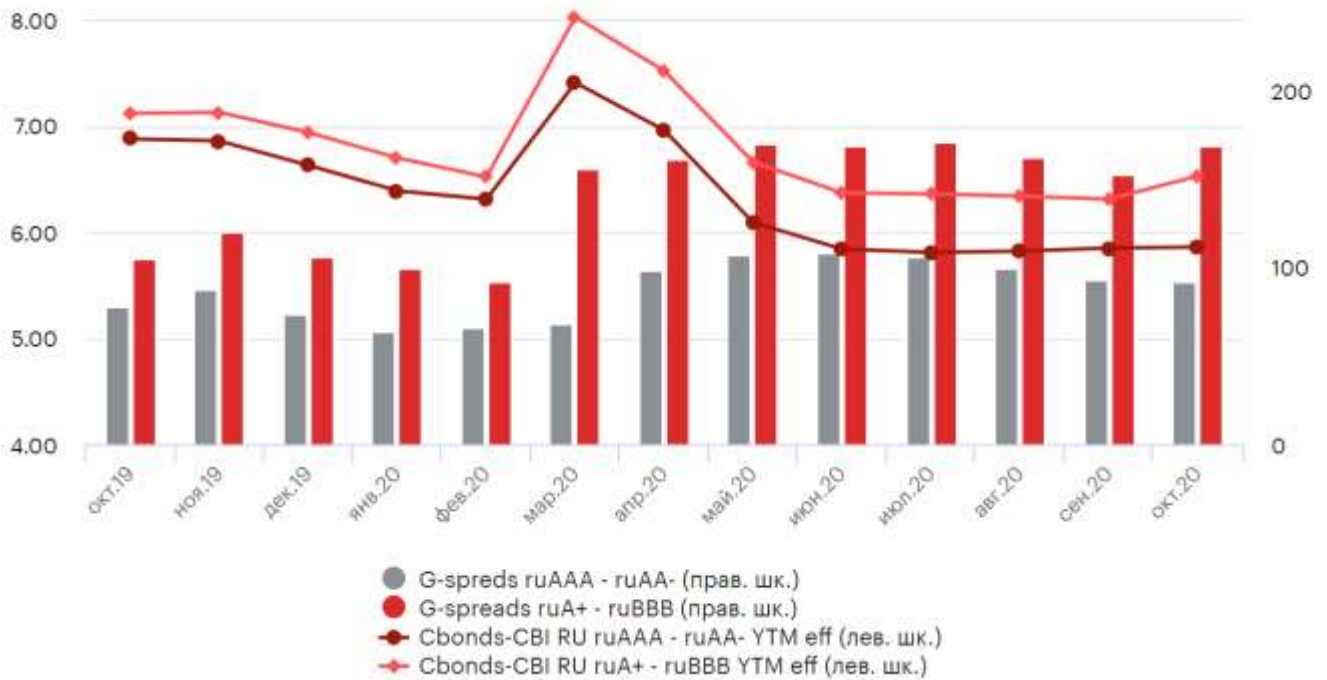
Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

После всплеска доходностей в марте 2020 г. ставки публичного долга стабилизировались и продолжили снижение. При этом спреды к безрисковым уровням доходностей выглядели по-разному для эмитентов различной категории качества.

Рыночные условия позволили существенно снизить стоимость фондирования всем участникам рынка.

Для эмитентов 1-го и 2-го эшелонов можно было наблюдать понижательный тренд в течение всего года. Особенно ярко тот был выражен для эмитентов с рейтингом ruAA- и выше.

Рис. 9. Доходности и спреды эмитентов 1 и 2 эшелона

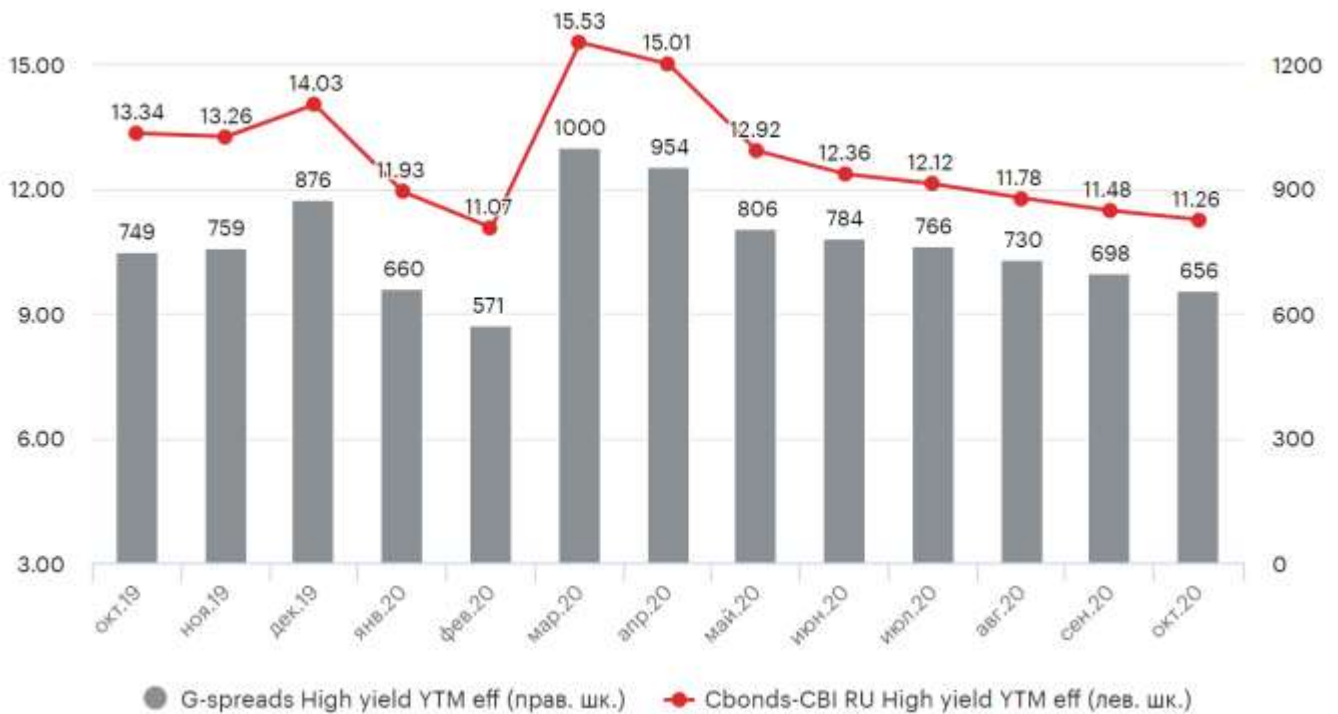


Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Начиная с конца июня 2020 г. колебания по ставкам привлечения долга и спредам к ОФЗ были минимальными для выделенных категорий эмитентов. Некоторое расширение кредитных спредов можно было наблюдать для эмитентов с рейтингом в диапазоне ‘ruA+’ – ‘ruBBB’ со 100 б. п. в январе 2020 г. до 160 б. п. к концу октября. Расширение спредов объясняется возвращением геополитической премии на российский рынок, а также желанием эмитентов удлинить срок и увеличить объем сделок, незначительно увеличив премию к безрисковым ставкам, но сохраняя при этом стоимость финансирования на рекордно низких для себя уровнях.

Иную картину можно наблюдать для компаний, относящихся к сегменту высокодоходных облигаций (ВДО), который преимущественно состоит из представителей малого и среднего бизнеса.

Рис. 10. Доходности и спреды на рынке высокодоходных облигаций



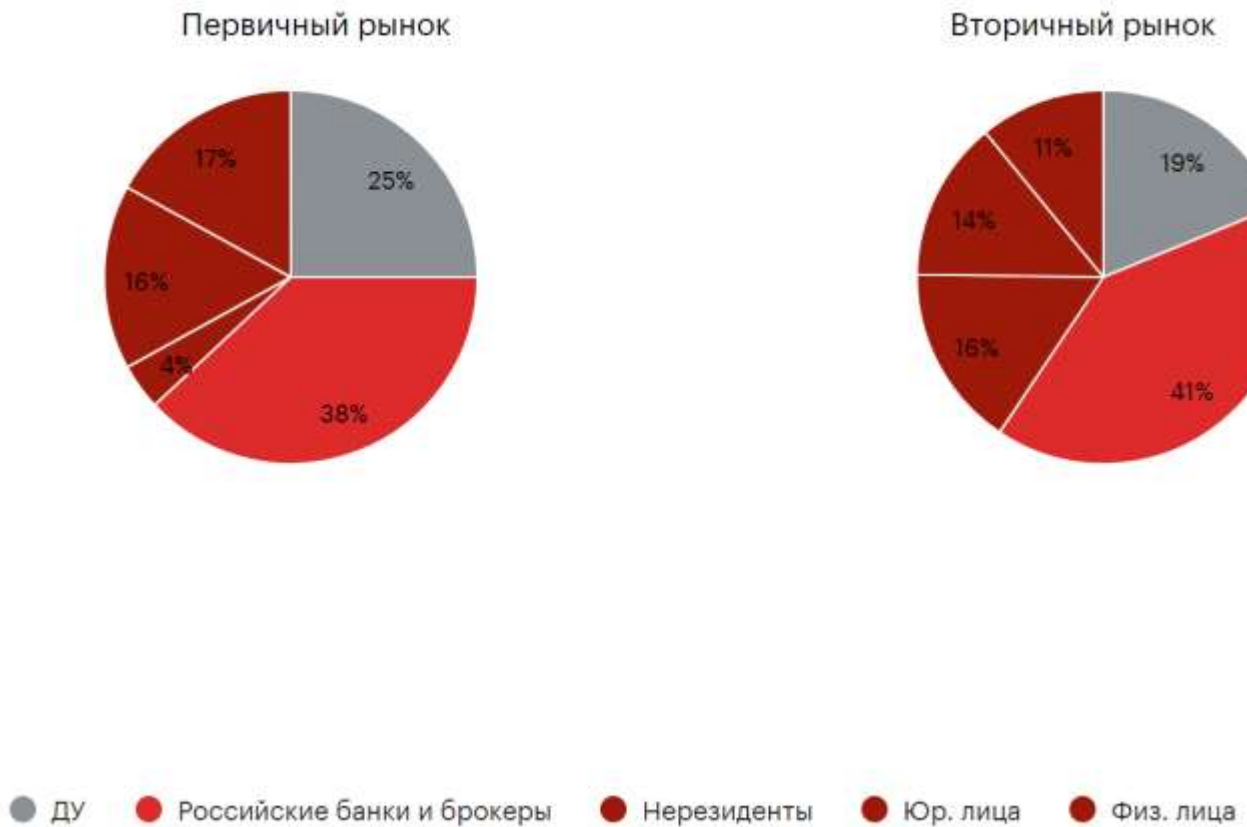
Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Динамика доходностей ВДО была аналогична динамике доходностей бумаг крупных эмитентов, однако спред к ОФЗ для таких категорий эмитентов демонстрировал более активное снижение, чему поспособствовал наплыв инвесторов-физических лиц.

Сегодня сегмент МСП формируется эмитентами без рейтингов, либо компаниями с рейтингами на уровне ruBBB и ниже, при этом многие компании сегмента привлекают средства на уровне ставок эмитентов категории ruAA, которые те платили ещё два года назад.

Мы считаем сектор эмитентов МСП ключевым, поскольку именно здесь появляются новые имена, здесь наиболее активны инвесторы-«физики», здесь закладывается основа для повышения диверсификации российского рынка облигаций и его ликвидности. По нашим расчетам, если в 2018 году эмитентами сегмента было проведено 18 дебютных сделок, то в 2019-м их количество выросло до 41, за 10 месяцев 2020 года было проведено около 30 дебютных сделок. По данным Московской биржи, по состоянию за 9 месяцев 2020 года на долю физических лиц приходилось уже около 17% в объеме размещений корпоративных и биржевых облигаций и 11% в объеме торгов на вторичном рынке соответственно. Если еще 2 года назад в книге заявок оказывалось порядка 2-3 от физических лиц с долей в общем размещении на уровне около 0,5-1%, то в 2020 году можно было наблюдать сделки, где при размещении в объеме 5 млрд рублей спрос со стороны инвесторов физических лиц составлял более 4 млрд рублей.

Рис. 11. Структура первичного и вторичного рынка облигаций



Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Новые розничные инвесторы – большая ответственность для рынка, которая при неблагоприятном сценарии может его уничтожить. Эмитенты ВДО несут высокие риски, которые вчерашние депозитчики не могут в полной мере оценить и соотносить с доходностью, которая должна сопровождать риск. При этом ситуация, когда купон превышает 2, а то и 3 ключевых ставки, снижает мотивацию к критическому мышлению и всесторонней оценке риска. Лидерами мнений в этом сегменте выступают либо приложения крупнейших брокеров с их рекомендациями, либо обыкновенные пользователи тематических чатов и телеграм-каналов, которые не всегда объективны в своих суждениях. Купирует ситуацию пока неограниченная в масштабах выпусков ликвидность и низкие риски рефинансирования даже для самых проблемных заемщиков: добавив пару процентов к ставке, деньги можно привлечь почти наверняка, причем в большем объеме относительно прошлых выпусков. Доходность как ключевой и единственный драйвер рынка уже заложил целый ряд «детских болезней» в его развитии, не вылечив которые рынку не выйти на качественно новый уровень с миллиардными размещениями, более низкими ставками и инвесторским спросом со стороны финансовых институтов. Рынок рискует застрять в его нынешнем положении и под давлением Банка России, ограничивающего риски неквалифицированных инвесторов, потерять доступ к рефинансированию.

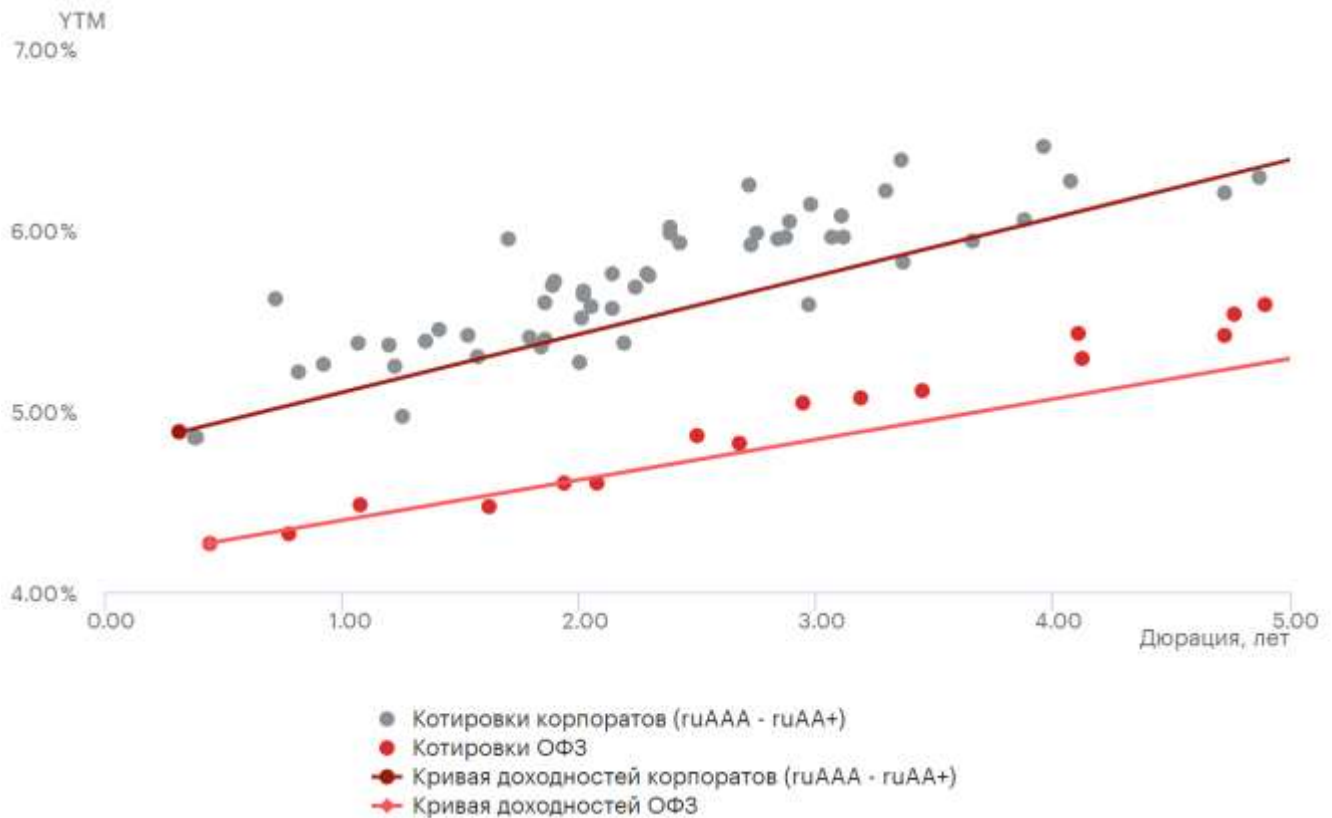
Анализируя практику размещения малых и средних эмитентов, помимо естественных финансовых рисков, которые связаны с малым размером компаний и повышенной чувствительностью к любым шокам, мы отмечаем крайне низкую информационную прозрачность, качество отчетности, корпоративного управления и системной регулярной связи с инвесторами. Именно в этой сфере, по мнению агентства, нужен прорыв. Стоит отметить, что за прошедший год произошёл заметный прогресс в части обеспечения большей прозрачности в сегменте малых и средних эмитентов благодаря усилению участников инфраструктуры рынка. Были введены рейтинговые требования к листингу на Московской бирже, стимулирующие эмитентов раскрывать даже низкие рейтинги, организаторы размещений способствуют расширению практики подготовки и раскрытия отчетности по МСФО, процедуры проверок Биржи, а также работа с рейтинговыми агентствами подталкивают эмитентов к более четкому структурированию бизнеса

и повышению прозрачности. Тем не менее резерв для улучшений по всем этим направлениям еще существенен, а искажения в демонстрации эмитентом своих рисков и их оценке инвесторами велики.

Всё ещё низкая информационная прозрачность. Минимально допустимое раскрытие информации в соответствии с законодательством, не позволяет в полной мере оценить риск эмитента. Из-за отсутствия полного понимания компании, её бизнес-рисков, финансовых рисков и рисков корпоративного управления, инвесторы могут запрашивать излишне высокую премию за риск, которую можно было бы избежать. Многие эмитенты не созрели для отчетности и работы с хорошим аудитом МСФО. Практически никто из сектора не публикует нефинансовые операционные показатели своей деятельности. В случаях, когда эмитент функционирует в группе с одним или несколькими связанными юридическими лицами и публикует только собственную индивидуальную отчетность по РСБУ, у инвесторов отсутствуют возможности анализа всего периметра группы и корректной оценки долга. Из-за отсутствия понимания внутригрупповых потоков инвестор может требовать повышенную премию, однако розничным инвесторам такой уровень анализа может быть недоступен, а значит, эмитент может не доплатить за риск.

Сложности в определении доходности. Анализ карты облигационного рынка по категориям кредитного качества показывает, что сегмент эмитентов ВДО – это рынок без правил.

Рис. 12. Карта рынка ОФЗ и корпоративных облигаций 1 эшелона

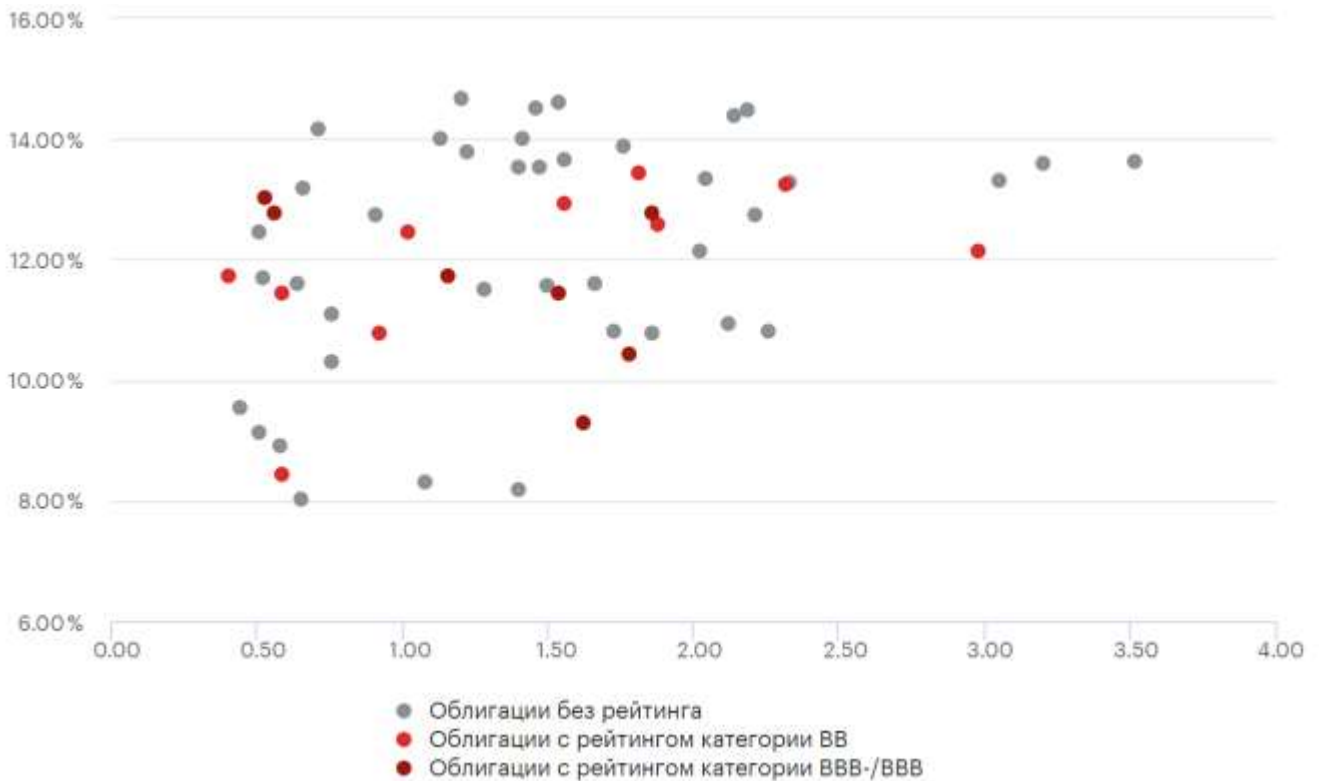


Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

При анализе кривой доходностей эмитентов первого эшелона, можно увидеть нормальный наклон кривой, который идет параллельно с бенчмарком – кривой доходностей ОФЗ. Котировки распределены равномерно вдоль всей кривой и характеризуются незначительными отклонениями от нее. Уровень процентных ставок компаний колеблется незначительно – на отметке около 1 п. п. в зависимости от конкретной компании, срока и уровня кредитного рейтинга. По карте доходностей эмитентов 1-го эшелона инвесторы и эмитенты могут легко понять, на какую ставку может рассчитывать та или иная компания с рейтингом на уровне ruAAA – ruAA+.

При анализе карты рынка сегмента ВДО, который во многом сформирован компаниями малого и среднего бизнеса, можно наблюдать иную картину.

Рис. 13. Карта рынка ВДО

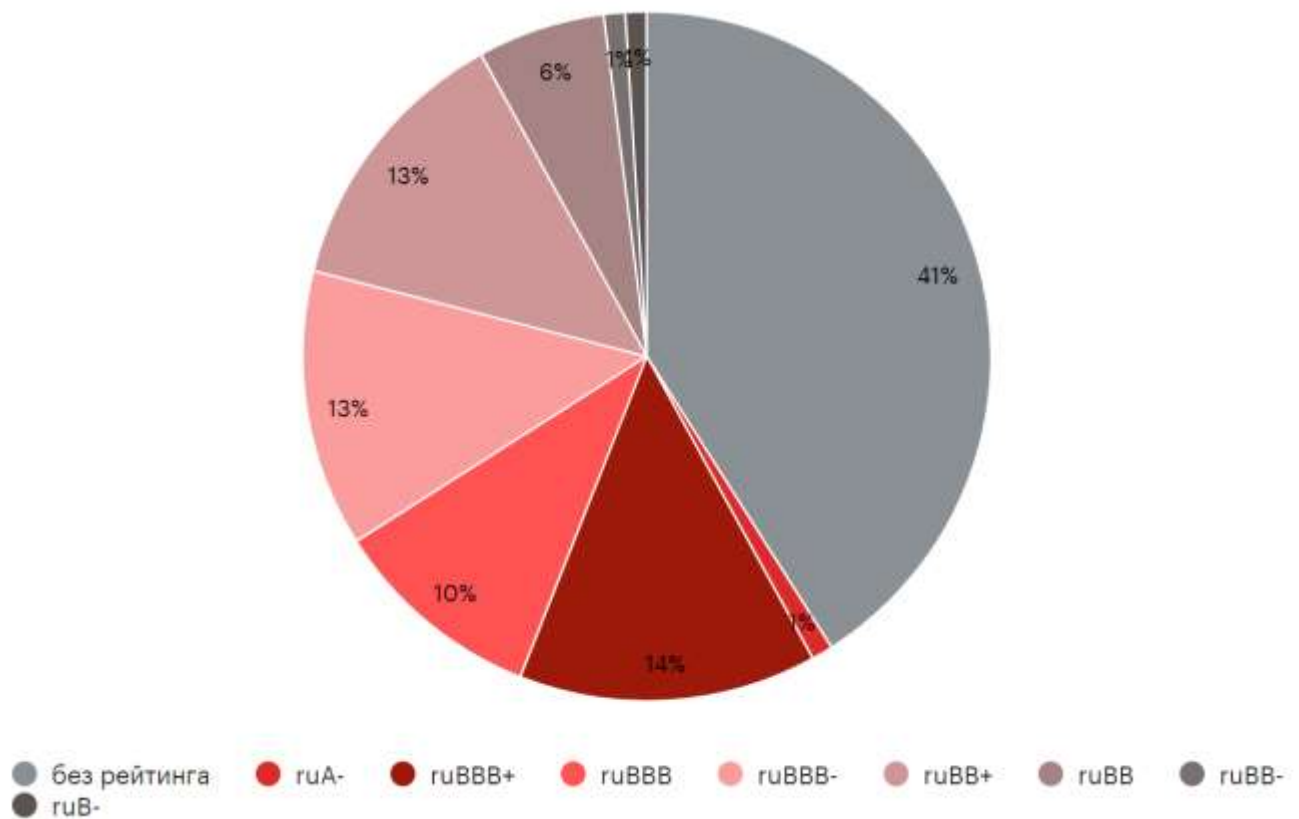


Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

Карта рынка сегмента ВДО и облигации без рейтинга, в частности, характеризуются отсутствием системности в части распределения доходностей к погашению. Котировки расположены неравномерно, что не позволяет построить репрезентативную кривую доходностей облигаций без рейтинга. На участке в 1–1,5 года разница в доходностях достигает более 600 б. п. между эмитентами, или почти 1,5 ключевых ставки ЦБ РФ. В условиях полного отсутствия надежного бенчмарка, у инвестора получается весьма ограниченный набор данных для определения справедливых уровней доходностей той или иной бумаги без рейтинга, поэтому остаётся принимать решение только исходя из собственной жадности и ощущения приемлемости ставки.

Малое рейтинговое покрытие эмитентов МСП. Сегмент бумаг эмитентов МСП слабо охвачен рейтингами: 41% рынка не имеет кредитных рейтингов. Из-за этого во многом возникает такой разброс по уровням процентных ставок для одного сектора с фундаментально схожим профилем эмитентов.

Рис. 14. Структура рейтингов на рынке ВДО



Источник информации: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

По мнению агентства, проблемы низкого рейтингового покрытия способствует недооценке рисков безрейтинговых эмитентов и переоценке эмитентов с рейтингами ниже уровня ruBBB+, но близких к нему. Уровень ruBBB+ мы считаем точкой отсчета бумаг категории «investment grade», поскольку именно отсюда у эмитентов открывается доступ к широкому кругу институциональных инвесторов, а также возможность попадания в премиальный листинг. При этом многие облигации с рейтингами категории ruBBB торгуются на уровне, схожем с другими бумагами сегмента ВДО без рейтингов. Такая же ситуация наблюдается для эмитентов категории ruBB. Мы полагаем, что такая ситуация формируется фактом нахождения компаний с рейтингами категорий ruBB и ruBBB в сегменте ВДО. Из-за получения ярлыка «эмитент ВДО», к которым относятся в том числе бумаги без рейтинга, эмитенты могут предвзято оцениваться инвесторами с требованием к доходности, связанным не с кредитным риском, а с привычным для сектора ВДО средним уровнем доходности. Бумаги с кредитными рейтингами, входящие в сегмент ВДО, воспринимаются инвесторами так же, как бумаги того же сегмента без кредитного рейтинга, в которых скрытых рисков может быть существенно больше.

Источник обзора рынка облигаций: <https://raexpert.ru/researches/ua/bond2020/>

4. Описание процесса оценки объекта

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

4.1. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

4.1.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Использование затратного подхода осуществляется при наличии возможности восстановления или замещения объекта оценки. Затратный подход к оценке интеллектуальной собственности основан на определении затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом его износа. Оценка справедливой стоимости с использованием затратного подхода включает следующие основные процедуры:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки путем вычитания из суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, величины износа объекта оценки.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, включает в себя прямые и косвенные затраты, связанные с созданием интеллектуальной собственности и приведением ее в состояние, пригодное к использованию, а также прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание интеллектуальной собственности.

Сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту интеллектуальной собственности, может быть определена путем индексации фактически понесенных в прошлом правообладателем затрат на создание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности или путем калькулирования в ценах и тарифах, действующих на дату оценки, всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания аналогичного объекта.

При проведении индексации оценщик руководствуется индексами изменения цен по элементам затрат. При отсутствии доступной достоверной информации об индексах изменения цен по элементам затрат возможно использование индексов изменения цен по соответствующим отраслям промышленности или других соответствующих индексов.

4.1.2. Применимость затратного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 19) затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Поскольку объектом оценки является облигация, применение затратного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиками определено нецелесообразным.

4.2. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объектов основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают активы аналогичного типа.

Этапы проведения оценки сравнительным подходом сводятся к следующему:

- необходимо сравнить данные по сделкам с аналогичными объектами с данными по объектам оценки;
- преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством соответствующих корректировок.

4.2.2. Применимость сравнительного подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 13) сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Объектом оценки являются облигации, по которым имеется рыночная информация об их котировках. Таким образом, Оценщик применил метод исторических котировок сравнительного подхода.

4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

По оцениваемым облигациям THE WALT DISNEY COMPANY имеется доступная рыночная информация о котировках.

Табл. 13. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

Дата	Курс облигации, %
26.10.2020	145,214
27.10.2020	145,612
28.10.2020	145,188
29.10.2020	144,688
30.10.2020	143,963
02.11.2020	144,29
03.11.2020	143,963
04.11.2020	145,806
05.11.2020	146,537
06.11.2020	145,767

Источник информации: информационная система Bloomberg

Таким образом, курс облигации на 06.11.2020 г. был принят Оценщиками равным последней доступной котировке на 06.11.2020 г. и составил 145,676.

Табл. 14. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Курс облигации, %	145,767
Номинал, долл. США	1 000,00
Стоимость 1 облигации, долл. США	1 457,67
Количество облигаций, шт.	100
Курс USD/RUB на дату оценки, руб.	78,46
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.	11 436 281,18

Источник информации: расчет Оценщиков

Справедливая стоимость облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. в соответствии с МСФО 13, на 06.11.2020 г. составляет

11 436 281,18 руб. (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести восемьдесят один рубль 18 копеек).

4.3. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

В основе доходного подхода лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу вправе ожидать инвестор. Анализ «риск-доходность» является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 16) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода, поскольку имеется рыночная информация о рыночных котировках оцениваемых облигаций.

4.4. Согласование результатов оценки

Поскольку при определении справедливой стоимости применялся только один (сравнительный) подход, согласования результатов не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (пункт 14), итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Справедливая стоимость облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. в соответствии с МСФО 13, на 06.11.2020 г. составляет

11 436 281,18 руб. (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести восемьдесят один рубль 18 копеек).

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость облигаций Walt Disney Co. номинальной стоимостью 1000 долл. США, ISIN US254687DV52, в количестве 100 шт. в соответствии с МСФО 13, на 06.11.2020 г. составляет

11 436 281,18 руб. (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести восемьдесят один рубль 18 копеек).

Оценщик



Г.Р. Григорян

06 ноября 2020 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян

Источники информации

Федеральное законодательство

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Данные, предоставленные Заказчиком

Копия отчета о состоянии клиентского счета №1541 на 29.05.2020 г.

Другие источники информации

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Международные Стандарты Оценки, 2011 г., Лондон, Великобритания.

Европейские стандарты оценки, 2009. 6-е изд. Пер. с англ. А.И. Артеменкова, И.Л. Артеменкова. М., 2010.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Ермаченков С.Г. «Стоимость имущества и срок его реализации». М., 2010.

Шарп У.Ф., Александер Г.Дж., Бейли Д.В. «Инвестиции». М.: Инфра-М, 2004 г.

Аналитика интернет-порталов: Bloomberg, Finmarket, www.damodaran.com и др.

Открытые исследования и публикации Росстата, ЦБ РФ, Минэкономразвития и др.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

13.08.2020 07:04479/20

№ _____

на № _____ б/н _____ от 10.08.2020

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srogo.ru

ВЫПИСКА


из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Григорян Гарегин Рафаэлович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 504009619639
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
31 июля 2007 года, регистрационный № 000507

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000196 *

ООО «ИСТ-ГРАФ», г. Москва, 2010 г., ул. Мясницкая, 8



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григорьяна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или лица, выполняющего организацию)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003272-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
2. №003273-2 от 09.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 09.02.2021;
3. №003274-3 от 09.02.2018, Оценка бизнеса, действителен до 09.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 25 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ИП 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ИПВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Приняв во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета коллегиально решено к оценщику-члену РОО Григоряну Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507 от 31.07.2007 г.) применить следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение.. Номер протокола: 120 от 26.07.2018

В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности:

1. Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о применении меры дисциплинарного воздействия;
2. Жалоба от 27.08.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Для составления выписки 28 июля 2020 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003272-1

« 09 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Григоряну Гарегину Рафаэловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 09 » февраля 20 18 г. № 47

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » февраля 20 21 г.

АО «Оценер», Москва, 2017 г., ИНН: 50/01/0029402, ОГРН: 5017013461171, Тел.: +7(495) 788-47-42, www.ocener.ru





Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер:	001PIL- 501445/2020
СТРАХОВЩИК:	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Григорян Гарегин Рафаэлович, паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639 140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д.3, кв. 55
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «28» июня 2020 г. по «27» июня 2021 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2020 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «22» июня 2020 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	<ul style="list-style-type: none"> - Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что <ul style="list-style-type: none"> - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять; - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, одобряющих страховое обслуживание, утв. Решением СФН ЦБ РФ. Протокол от 9 августа 2018 г. №УФНП-24; - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных сообщений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.
СТРАХОВЩИК:	АО «Группа Ренессанс Страхование»
Ст. Страховщика:	Поличенкова И.Г.
Доверенность №2019/1302 от 05.09.2019	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Григорян Гарегин Рафаэлович
	<i>Григорян Г.Р.</i> подпись

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора	001 PIL - 497624/2020
Страховщик	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений» , ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с «15» апреля 2020 г. по «14» апреля 2021 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
Страховая премия, порядок оплаты	35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2020 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Условия страхования	<p>Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.</p> <p>В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.</p>
Объект страхования	<p>Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
Страховой случай	<p>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.</p>
Выгодоприобретатели	<p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.</p>
Объем страхового покрытия	<p>В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц; 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования; <p>Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.</p>

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

Исключения из страхового покрытия	<p>В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
Изменение условий Договора	<p>Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.</p>
Специальные условия и оговорки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что: <ul style="list-style-type: none"> - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. <p>Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.</p> 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 30 марта 2020 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: АО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380
КПП770501001, ОГРН 5147746403239.
Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5.9.
К/с: 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
БИК 0401018102000000000793, БИК 044325593 тел. +7 495 646-0462




Страховщик: (Полчиикова И.Г., на основании доверенности №2019/1390 от 05.09.2019г.)
Страхователь: (Прилобов) на основании Доверенности №2019/1390 от 05.09.2019г. ФИО, должность, основание полномочий
 М.П.

Приложение 2. Копии документов, относящихся к объекту оценки



ЗАО "Первый Специализированный Депозитарий"

125167, Россия, г. Москва, ул. Восьмого марта 4-я, д. 6А
ИНН 7710198911, ОГРН 1027700373678
тел.: (495) 223-6607, факс: (495) 223-6706

Исх. № 762000326
11.11 2020 г.

Отчет о состоянии клиентского счета на 06.11.2020 г.

Наименование клиента: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Реальные инвестиции"
Доверительное управление: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Краснопресненский"
ОГРН: 1057747030000
Адрес местонахождения: 123022, Россия, Москва, ул 2-ая Звенигородская, д. 13
Номер клиентского счета: 1541
Исполнитель: Ахмедьянов Рафаиль Рауфович

Наименование ЦБ	Номер выпуска	№ гос. регистрации/ идентификационный № *	Тип ЦБ	Место хранения/ № счета/раздела	Статус ЦБ	Количество
CITIGROUP INC 2.7 30/03/21		US172967KK69	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	200.0000000
CITIGROUP INC. VAR 02/08/21		US172967KW06	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	400.0000000
CONAGRA BRANDS INC 7.00 01/10/28		US205887AR36	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	100.0000000
FMG RESOURCES (AUGUST 2006) PTY LTD 4.5 15/09/27	-	USQ3919KAM36	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	200.0000000
FORD MOTOR COMPANY 9.215 15/09/21		US345370BU38	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	100.0000000
HSBC HOLDINGS PLC 2.013 22/09/28		US404280CL16	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	200.0000000
KINDER MORGAN INC 4.3 01/03/28		US49456BAP67	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	100.0000000
ROLLS-ROYCE PLC 3.625 14/10/25	-	USG76237AB53	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	200.0000000
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC 2.875 25/02/21		US38143U8F16	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	200.0000000
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC VAR 05/06/23		US38141GWK65	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	400.0000000
THE GOLDMAN SACHS GROUP, INC VAR 25/02/21		US38143U8G99	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	400.0000000
THE WALT DISNEY COMPANY 6.55 15/03/33		US254687DV52	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	100.0000000
UBS GROUP AG VAR 15/06/23	-	USH4209UAF33	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	400.0000000
VPB FUNDING LIMITED 9.0 14/11/2016	-	XSO993279958	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	500.0000000
WELLS FARGO AND COMPANY VAR 07/12/20		US94974BGS34	ОБЛ ОО "АТОН" (21958101-00)		Свободные	400.0000000
Итого ОБ:						3 900.0000000



* для иностранных ЦБ указывается ISIN код



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

55 (информация к делу)

лист 26

Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»

Г.Р. Григорян

