



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор ООО «ЭКО-Н»

Е.А. Казаринова

ОТЧЕТ № 19 ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	
Корпоративная облигация «Россельхозбанк» (АО) обл. 20 номинальной стоимостью 1 000 руб., номер государственной регистрации 42003349В от 08.02.2013	
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор № 19/21 о возмездном оказании услуг по оценке от 27 января 2021 года
ЗАКАЗЧИК	НПФ «Профессиональный» (АО) ИНН 7701109908
ДАТА ОЦЕНКИ	27 января 2021 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	28 января 2021 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	19
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная (справедливая) стоимость
МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	г. Тюмень
СТРАНИЦ В ОТЧЕТЕ	32

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	3
3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА	5
4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
5.1. Сведения о Заказчике.....	6
5.2. Сведения об Оценщике.....	6
5.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	7
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	9
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
9.1. Характеристика Объекта оценки	10
9.2. Краткая информация о компании-эмитенте	11
9.3. Анализ финансового состояния компании-эмитента.....	12
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	12
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
10.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	12
10.2. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует компания-эмитент.....	16
10.3. Основные выводы	18
11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	19
11.1. Характеристика основных подходов и методов к оценке рыночной стоимости облигаций	19
11.2. Обоснование выбора и мотивированный отказ от применения подходов и методов	20
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО МЕТОДА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	21
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	23
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	25
16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	26

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

№ п/п	Параметр	Описание	
1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 19 о возмездном оказании услуг по оценке от 27 января 2021 года, заключённый между НПФ Профессиональный (АО) и ООО «ЭКО-Н»	
2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Корпоративная облигация «Россельхозбанк» (АО) обл. 20 номинальной стоимостью 1 000 руб., номер государственной регистрации 42003349В от 08.02.2013	
3	Дата оценки	27 января 2021 года	
4	Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая)	
5	Дата составления отчета	28 января 2021 года	
6	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Оценка проводится для актуальной оценки активов в рамках бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектами оценки	
7	Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Доходный подход	Мотивированный отказ от применения
		Сравнительный подход	1 034,32
		Затратный подход	Мотивированный отказ от применения

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина **рыночной (справедливой) стоимости** объекта оценки по состоянию на дату оценки 27 января 2021 года с учётом допущений (см. п. 16 раздела 6 «Принятые при проведении оценки допущения») составляет:

1 034,32

(Одна тысяча тридцать четыре рубля тридцать две копейки).

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Настоящий отчёт является конфиденциальным для оценщика и для его пользователя (Заказчика). Оценщик не несёт никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчёт.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков. Соблюдает при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности,

утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

8. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

9. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. ООО «ЭКО-Н» как юридическое лицо, заключившее трудовой договор с Оценщиком, гарантирует свою независимость и независимость Оценщика, привлекаемого для проведения оценки, в том числе в том, что:

- Юридическое лицо и Оценщик не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Юридическое лицо и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора;

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика также, как и юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;

- Размер оплаты за услуги по оценке не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

12. Оценочная деятельность ООО «ЭКО-Н» застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия», номер полиса № 922/1668640010, дата выдачи 13.01.2020 г., срок действия с 11 февраля 2020 года по 10 февраля 2021 года. Страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей РФ.

13. ООО «ЭКО-Н» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЭКО-Н» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

14. Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№1,2,3,7,10), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; №328 от 01.06.2015 г.
- требования саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является;
- правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков:

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1). Регистрационный номер 2213 от 09 декабря 2016 г.

Оценщик



Казаринова Евгения Александровна

Дата составления отчета

28.01.2021 года

3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Юридический адрес: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13 стр.1

Телефоны: 8 (800) 200-29-50

Официальный сайт: www.srosovet.ru

Электронная почта: mail@srosovet.ru

4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1

Объект оценки	Корпоративная облигация «Россельхозбанк» (АО) обл. 20 номинальной стоимостью 1 000 руб., номер государственной регистрации 42003349В от 08.02.2013
Полное и сокращённое фирменное наименование организации-эмитента, а также её местонахождение, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» АО «Россельхозбанк» 119034, г. Москва, гагаринский переулок, дом 3 ОГРН 1027700342890 от 13.06.2000
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности, без учета ограничений (обременений) права
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для актуальной оценки активов в рамках бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектами оценки.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
Дата оценки	27.01.2021 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемое имущество рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были особо оговорены).2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения.3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта.4. Согласно положениям МСФО имущество организации должно быть оценено по справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Определение справедливой стоимости совпадает по смыслу с определением рыночной стоимости согласно ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». В рамках настоящей оценки оценка объекта проводится на допущении того, что рыночная стоимость эквивалентна его справедливой стоимости.6. Иные допущения, не определенные Сторонами на момент заключения договора, выявленные Оценщиком в процессе оценки, указываются в Отчёте об оценке.

Форма представления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в 1-м экземпляре, составленный и заверенный в соответствии с требованиями п. 6 ФСО-3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет
--------------------------------------	---

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2

Полное наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Сокращённое наименование	НПФ «Профессиональный» (АО)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147799010325, дата присвоения: 02.07.2014 г.
ИНН	7701109908
КПП	770101001
Место нахождения	101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3

Фамилия, имя, отчество	Казаринова Евгения Александровна
Местонахождение оценщика, адрес электронной почты, контактный телефон	625048, г. Тюмень, ул. Республики, 81, офис 200, e-mail: ocenka@eko-n.com Тел.: (3452) 549-101
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Регистрационный номер 2213, дата вступления 09.12.2016 года, Ассоциация «СРО «Экспертный совет» включено в ЕГРСОО 28 октября 2010 года №0011 Местонахождение СРО оценщиков «Экспертный совет»: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13 стр.1 Телефоны: 8 (800) 200-29-50 Сайт: www.srosomet.ru Электронная почта: mail@srosomet.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Московского финансово-промышленного университета «Синергия» «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №772404666048, регистрационный № 050921 от 30 сентября 2016 г.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 010804-3 от 17.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 006864-1 от 26.03.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 016009-2 от 14.12.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис САО «ВСК» № 2000SB4001640 Период действия: 01.06.2020 – 31.05.2023 Страховая сумма 300 000 рублей. Страховой полис СПАО «РЕСО-гарантия» № 922/1771722147 Период действия: 29.08.2020 – 28.08.2021 Страховая сумма 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКО-Н»
ОГРН	1207200003416
Дата присвоения ОГРН	27.02.2020 г.
Место нахождения	625048, г. Тюмень, ул. Республики, 81, офис 200

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения, на которых основывается оценка:

1. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
4. При проведении оценки выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
5. Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).
8. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам (п. 14 ФСО № 3).
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Публикация отчета целиком или частями или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. При выполнении расчётов с помощью других программ или вычислительных устройств результаты расчетов могут отличаться от результатов, в связи с более точным вычислением десятичных знаков.
13. Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие

легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Специальные допущения, на которых основывается оценка Объекта оценки в рамках настоящего Отчёта:

15. Согласно положениям МСФО имущество организации должно быть оценено по справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Определение справедливой стоимости совпадает по смыслу с определением рыночной стоимости согласно ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». В рамках настоящей оценки оценка объекта проводится на допущении того, что рыночная стоимость эквивалентна его справедливой стоимости.

16. В отношении стоимости облигаций применяются понятия «чистой» и «грязной» стоимости. При этом «чистая» устанавливается на момент продажи с учётом предстоящих купонных выплат и стоимости гашения. «Чистая» цена равна рыночной стоимости облигации, определяемой на конкретную дату (дату оценки). «Грязная» - это рыночная стоимость + накопленный купонный доход. В рамках настоящего Отчёта оценка облигации определяется на допущении того, что рыночная стоимость облигации на дату оценки – это «чистая» рыночная стоимость облигации на конкретную дату без учёта накопленного купонного дохода.

17. Оцениваемая облигация имеет предъявительскую документарную форму. Право собственности на облигации в такой форме может быть подтверждено сертификатом эмиссионной бумаги. В связи с тем, что в процессе подготовки Отчёта Заказчиком не были предоставлены правоподтверждающие документы, право собственности Заказчика на оцениваемую ценную бумагу оценивается как достоверное, не имеющее на дату оценки каких-либо ограничений и обременений.

18. Согласно Методическим разъяснениям Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, утв. МР-1/20 от 30.03.2020, Оценщикам рекомендовано в настоящее время вносить в Отчёт об оценке допущения, связанные с осуществлением оценочной деятельности в условиях социально-экономической обстановки, обусловленной пандемией. Общедоступная информация по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяет достоверно спрогнозировать влияние внешних факторов на ценообразование рынка объекта оценки в условиях пандемии, поэтому в рамках настоящего Отчёта оценка Объекта оценки произведена на допущении того, что сценарные условия социально-экономического и отраслевого развития, представленные в разделе 10 настоящего Отчёта, являются корректными для оценки их влияния на стоимость Объекта оценки. При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 года.

5. Свод стандартов оценки, утвержденных Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» Протоколом №4/2010 от 31.08.2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Протоколом № 19/2011 от 12.05.2011 г., Протоколом №59/2014 от 25.11.2014 г., Протоколом №57/2015 от 05.11.2015 г., Протоколом № 24/2017 от 06.04.2017 г., Протоколом № 36/2017 от 24.05.2017 г.

8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В настоящем Отчёте используются понятия и определения, применяемые в законодательстве РФ, обычные термины, применяемые в математической статистике, и системные термины, применяемые в нормативных документах.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4

Параметр	Значение параметра для объекта оценки	Источник информации
Эмитент	АО «Российский Сельскохозяйственный банк»	Фондовая биржа ММВБ: https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TOCB&code=R000A0JTVJ2
Вид ценной бумаги, выпущенной эмитентом	Облигации неконвертируемые процентные на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения	
Форма	документарные	
Серия	20	
Государственный (идентификационный) регистрационный номер	42003349В	
Дата присвоения государственного (идентификационного) регистрационного номера	08.02.2013	
ISIN-код	RU000A0JTVJ2	
Номинальная стоимость, руб.	1 000	
Объем выпуска, штук	10 000 000	
Период обращения, дней	3 640	
Размер купона, % годовых	8,3	
Периодичность выплаты купонного дохода в год	2	
Количество купонных периодов	20	
Дата начала торгов на Московской бирже	23.04.2013	

Корпоративные облигации – это долговые ценные бумаги, которые выпускают коммерческие организации на фондовый рынок с целью увеличения оборотных средств компании или финансирования крупных проектов (модернизация производства, строительство новых объектов, производственные капиталовложения и т.п.).

Корпоративные облигации могут быть обеспеченными или не обеспеченными. **Обеспеченные** облигации – это когда гарантией эмитента является обеспечение их активами в виде недвижимости, запасов, оборудования и т.д., следовательно, при банкротстве компании-эмитента денежные средства инвесторам выплачиваются за счет реализации имущества. **Необеспеченные** облигации – это когда гарантией выплат эмитентом выступает только деловая репутация компании, эффективность и прибыльность финансово-хозяйственной деятельности.

По форме прибыли облигации делятся на процентные (купонные) или беспроцентные (дисконтные). **Купонная** облигация – это долговая ценная бумага, по которой инвестор получает и номинальную стоимость в дату погашения, и регулярный процентный доход. **Дисконтная** облигация – вид облигации по форме прибыли, доход от которой кредиторы получают в виде глубокого дисконта, то есть уценки номинальной стоимости при покупке.

По периоду и форме обращения облигации делятся на **срочные** и **бессрочные**. В отношении срочных облигаций устанавливается дата погашения: краткосрочные – до 12 месяцев, среднесрочные – от 12 месяцев до 5 лет, долгосрочные – более 5 лет. В отношении бессрочных облигаций период гашения устанавливается, но не в момент их выпуска, а в процессе обращения. При этом инициатором погашения может выступить как инвестор, так и сам эмитент.

По субъекту права облигации бывают именные и «на предъявителя». **Именными** облигациями может пользоваться только зарегистрированный владелец, в отношении облигаций **на предъявителя** владелец не регистрируется, за ним остается право на продажу, дарение или передачу ценной бумаги по наследству.

Кроме этого, облигации могут быть *конвертируемыми*, владелец которых имеет право обменять их на акции компании-эмитента или облигации другого выпуска.

9.2. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ-ЭМИТЕНТЕ¹

Полное фирменное наименование эмитента: Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк».

Сокращенное фирменное наименование эмитента: АО «Россельхозбанк».

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027700342890.

Дата государственной регистрации: 13.06.2000

Местонахождение компании-эмитента: 119034, г. Москва, Гагаринский пер., д. 3.

АО «Россельхозбанк» является ключевым звеном национальной кредитно-финансовой системы обслуживания товаропроизводителей в сфере агропромышленного комплекса.

Доля Российской Федерации в уставном капитале АО «Россельхозбанк» на 01.10.2020 – 85,00%. Права акционера, владеющего 100% голосующих обыкновенных акций Эмитента, осуществляет Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

АО «Россельхозбанк» осуществляет роль рыночного инструмента государственной поддержки в отраслях и сегментах экономики, в том числе агропромышленного, рыбохозяйственного и лесопромышленного комплексов.

По данным сайта Московской фондовой биржи на текущий момент на фондовом рынке эмитентом представлены следующие виды ценных бумаг: *биржевые облигации*: РСХБ БО-5Р; РСХБ БО3РР, РСХБ БО2РР, РСХБ БО4РР, РСХБ БО 2Р, РСХБ БО1R; РСХБ БО-6Р; РСХБ БО-9Р; РСХБ БО10Р, РСХБ БО5КР, РСХБ БО 3Р, РСХБ БО14, РСХБ БО9 РСХБ БО13 РСХБ БО15 РСХБ2Р1RIB РСХБ2Р2RIB РСХБ БО-7Р РСХБ БО17 РСХБ БО8 и *корпоративные облигации*: РСХБ 08Т1, РСХБ 09Т1, РСХБ 01Т1, РСХБ 15, РСХБ С01Е1, РСХБ 11В1, РСХБ 14, РСХБ 21, РСХБ 23, РСХБ 16, РСХБ 12, РСХБ 18, РСХБ 13, РСХБ 17, РСХБ 26, РСХБ 22, РСХБ 31Т1, РСХБ 07Т1, РСХБ 06Т1, РСХБ 28, РСХБ 27, РСХБ 25, РСХБ 24, РСХБ 20.

Облигации АО «Россельхозбанк» серии 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 имеют долгосрочные РДЭ в национальной валюте «ВВВ-» рейтингового агентства Fitch Ratings, и долгосрочные глобальные рейтинги обязательств в национальной валюте «Ba1» рейтингового агентства Moody's.²

Биржевые облигации АО «Россельхозбанк» серии БО-02Р, БО-03Р, БО-04Р, БО-05Р, БО-06Р, БО-07Р, БО-09Р, БО-01R-Р, БО-10Р, БО-02R-Р, БО-03R-Р имеют кредитный рейтинг AA(RU) рейтингового агентства АКРА (АО).

Биржевые облигации АО «Россельхозбанк» серии 01Т1, 09Т1, 31Т1, 11В1, С01Е-01 имеют кредитный рейтинг B-(RU) рейтингового агентства АКРА (АО).

AA(RU) - высокий уровень кредитоспособности по сравнению с другими рейтингуемыми лицами, выпусками ценных бумаг или финансовыми обязательствами в Российской Федерации. По мнению АКРА, незначительно ниже, чем у рейтингуемых лиц с кредитным рейтингом AAA(RU).

B-(RU) - низкий уровень кредитоспособности по сравнению с другими рейтингуемыми лицами, выпусками ценных бумаг или финансовыми обязательствами в Российской Федерации. В настоящее время имеется возможность исполнения долговых обязательств в срок и в полном объеме, но присутствует высокая уязвимость при наличии неблагоприятных коммерческих, финансовых и экономических условий в Российской Федерации³

¹ Источник информации: Ежеквартальный отчет эмитента за 3 квартал 2020 года <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=3207&type=5>

² Источник информации: Ежеквартальный отчет эмитента за 3 квартал 2020 года <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=3207&type=5>

³ Источник информации: Официальный сайт Аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА <https://www.acra-ratings.ru/about-ratings/scales>

9.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ КОМПАНИИ-ЭМИТЕНТА

В соответствии с п. 7 ФСО № 8 оценщик должен проанализировать финансовую информацию, включая годовую и промежуточную финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.

В рамках настоящего Отчета оценщиком были проанализированы результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента по состоянию на 30 сентября 2020 года – последняя отчетная дата, предшествующая дате оценки, по состоянию на которую эмитентом в открытом доступе были опубликованы данные финансовой (бухгалтерской) отчетности⁴.

На отчетную дату (01 октября 2020 г.) величина активов-нетто «Россельхозбанк (АО) составила 3 831,27 млрд. руб. За год активы увеличились на 14,35%. Прирост активов-нетто отрицательно повлиял на показатель рентабельности активов ROI: за год рентабельность активов-нетто упала с 0,48% до 0,19%.

Объем активов, приносящих доход банка, составляет 88,20% в общем объеме активов, а объем процентных обязательств составляет 85,89% в общем объеме пассивов. Объем доходных активов примерно соответствует среднему показателю по крупнейшим российским банкам (87%).

Соотношение высоколиквидных активов (средств, которые легко доступны для банка в течение ближайшего месяца) и предполагаемого оттока текущих обязательств составляет 75,81%, что означает недостаточный запас прочности для преодоления возможного оттока клиентов, однако банк является крупным и такой значительный отток маловероятен.

Прибыльность источников собственных средств (рассчитываемая по балансовым данным) уменьшилась за год с 8,10% до 1,99%. При этом рентабельность капитала ROE (рассчитываемая по формам 102 и 134) уменьшилась за год с 3,42% до 1,37%.

Чистая процентная маржа уменьшилась за год с 2,15% до 1,91%. Доходность ссудных операций уменьшилась за год с 10,49% до 8,79%. Стоимость привлеченных средств уменьшилась за год с 6,31% до 5,40%. Стоимость средств физических лиц уменьшилась за год с 5,94% до 5,46%.

Анализ финансовой деятельности и статистические данные за прошедший год кредитной организации Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» свидетельствуют об отсутствии негативных тенденций, способных повлиять на финансовую устойчивость банка в перспективе.

9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, выявлены не были.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ основных макроэкономических показателей по итогам декабря 2020 года⁵

За последние недели декабря цены на нефть выросли на 1,7%. Поддержку ценам на нефть оказывали позитивные ожидания от стартовавшей в США массовой вакцинации COVID-2019. Кроме того, в конце декабря американскими законодателями была обнародована предлагаемая программа поддержки экономики в размере 908 млрд долл. По мнению экспертов, данные меры должны простимулировать экономическую активность и оказать поддержку спросу на нефть.

⁴ Источник информации: <https://analizbankov.ru/?BankId=rossel-hozbank-3349&BankMenu=nadezhnost>

⁵ Источник информации: официальный Управляющей компании Арсагера «Макромониторинг от 29.12.2020» https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makromonitoring_242_ot_29122020/

По мнению экспертов УК Арсагера, исходя из накопленного среднего значения цен на нефть с начала года, по итогам 2020 года средняя цена на нефть составит около 42 долл. за баррель. Прогноз цен на нефть на 2021 и 2022 годы представлен на графике ниже:



Индекс МосБиржи к концу декабря сократился на 0,5% до отметки 3 240 пунктов, капитализация составила 50,8 трлн руб.

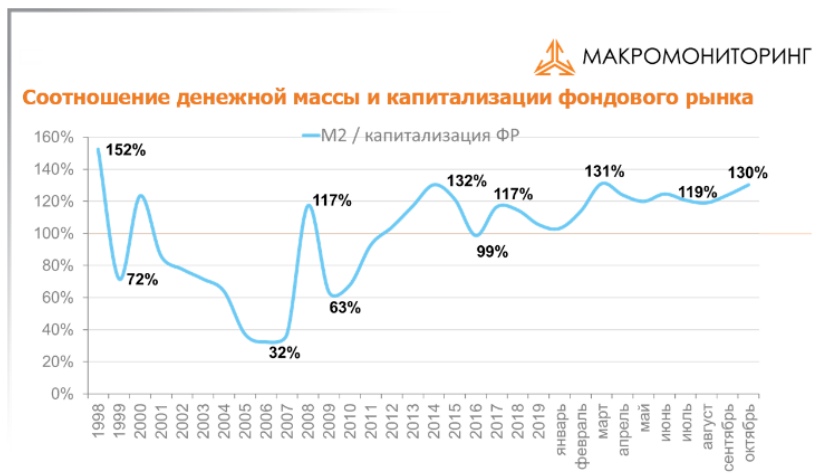
Мониторинг фондового рынка

	14 декабря	25 декабря	2021П
МосБиржа	-0,5%	3 254,8	3 239,8
Капитализация индекса МосБиржи, млрд руб.		15 655	16 489
Капитализация рынка, млрд руб.		51 404	50 826
P/E		16,8	16,3
E/P, %		5,9%	6,1%
M2/капитализация ФР		109,0%	110,2%
M2, млрд руб.*		55 871,6*	56 860

* на 01.11.2020 года

При текущих котировках мультипликатор P/E российского фондового рынка равен 16,3. Высокое значение показателя связано с падением прибыли компаний текущего года на фоне сохранения и даже роста цен на акции, что свидетельствует об ожиданиях участников рынка по восстановлению уровня прибыльности компаний. Что касается других стран, то P/E фондовых рынков развивающихся стран сейчас находится на уровне 19,5; стран с развитой экономикой – на уровне 27,7; при этом P/E индекса S&P500 составляет 37,3.

Прогноз процентных ставок с учетом привычного соотношения доходностей на долевым и долговым рынках показывает, что на конец 2021 года можно ожидать P/E российского фондового рынка на уровне 12,6. С учетом ожиданий роста совокупного объема корпоративных прибылей компаний, входящих в индекс МосБиржи, капитализация индекса с фундаментальной точки зрения должна увеличиться в следующем году на 21%. Аналитики отмечают, что в отчетном периоде достаточно серьезно изменился объем фактической прибыли компаний, входящих в индекс, служащий базой для прогноза объема прибылей за 2021 год. Принимая во внимание размеры возможных дивидендов, справедливое значение для индекса МосБиржи на конец 2021 года оценивается на уровне 3 714 пунктов, что на 15% выше текущих значений.



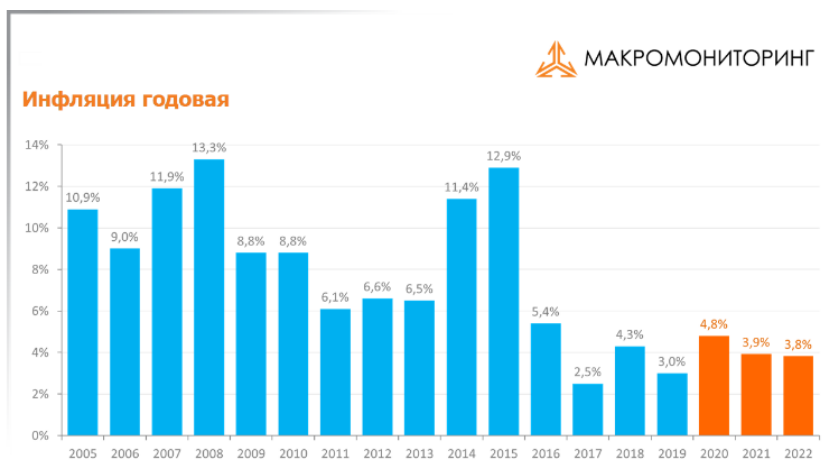
На текущий момент соотношение денежной массы и капитализации российского фондового рынка составляет порядка 110%. Такое высокое значение показателя M2/Капитализация говорит о том, что в настоящее время отечественный фондовый рынок остается интересным для приобретения активов. При этом ожидается, что по итогам 2021 года рост денежной массы составит около 10,5%.



К концу декабря курс рубля снизился на 1,04% несмотря на увеличение цен на нефть. Возможно, снижение курса рубля было обусловлено усилившимися геополитическими рисками.

По мнению аналитиков УК Арсагера среднее значение курса за 2020 год составит около 72,3 руб., исходя из накопленного среднего значения курса доллара с начала года.

Международные резервы России с 4 по 18 декабря увеличились на 5,9 млрд долл. и составили 593,6 млрд долл.



По данным Росстата, за период с 15 по 21 декабря потребительские цены в стране увеличились на 0,2%, при этом неделей ранее инфляция также составила 0,2%. С начала года по состоянию на

21 декабря инфляция составила 4,7%, при этом в годовом выражении рост цен ускорился до уровня 4,7% с 4,6% на момент выхода предыдущей передачи.

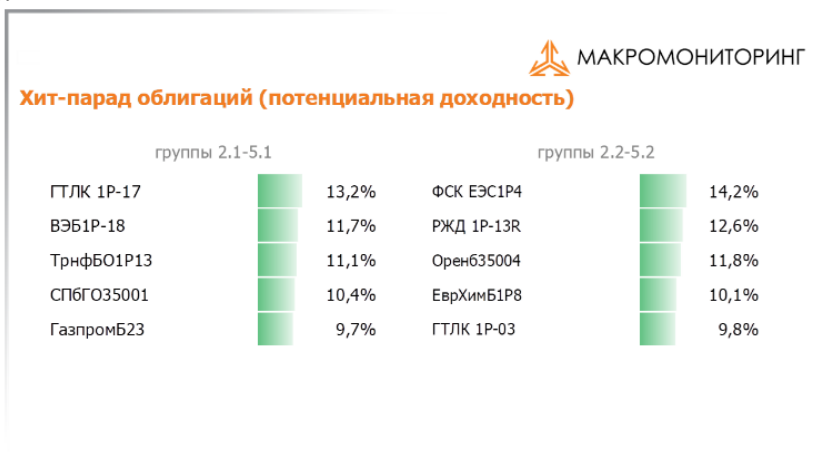
По прогнозам аналитиков, по итогам 2020 года рост потребительских цен составит 4,8%, прогноз по инфляции в 2021 году - 3,9%.



На рынке облигаций за последние две недели декабря 2020 года доходность в корпоративном и муниципальном секторах сократилась на 3 б.п., при этом в государственном секторе доходность увеличилась на 10 б.п. При текущем уровне инфляции в России и уровне процентных ставок в мире, доходности на облигационном рынке России являются достаточно высокими.



По прогнозам экспертов, в течение следующего года процентные ставки будут снижаться. На данный момент ожидают снижения уровня процентных ставок по корпоративному сегменту на 13,1%, по муниципальному сегменту - снижения на 15,1%, а по государственному сегменту – снижения на 15,3%.



Эксперты долгового рынка в первых группах ликвидности среди корпоративных, муниципальных и государственных облигаций предпочтение отдают облигациям с большей

дюрацией. Средняя дюрация облигаций в группах 2.1 и 5.1 составляет 4,6 года, в группах 2.2 и 5.2 - 4,8 года.



10.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОСТОЯНИИ И ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, В КОТОРОЙ ФУНКЦИОНИРУЕТ КОМПАНИЯ-ЭМИТЕНТ

Основным видом экономической деятельности эмитента является *денежное посредничество прочее*, следовательно, в рамках анализа информации о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует компания-эмитент, необходимо проанализировать состояние и перспективы развития банковского сектора.

Итоги работы банковского сектора в 2020 году⁶

Российский банковский сектор в 2020 году показал в целом очень высокие темпы роста. Прирост активов в номинальном выражении составил 16,8% и на 11,6% в реальном выражении. Для сравнения, за аналогичный период 2015-2019 годов прирост активов в реальном выражении не превышал 6%. Высокие темпы прироста активов в 2020 году в значительной степени связаны с мерами поддержки экономики из-за коронавируса, а также с долговым финансированием дефицита бюджета.

Темпы прироста розничного кредитования в 2020 году существенно замедлились. В январе-ноябре прирост реального розничного кредитования составил 12,8%. Для сравнения, за 11 месяцев 2019 и 2018 годов прирост составил 17,4% и 20,9% соответственно. Таким образом, в текущем непростою году кредиты населению росли несколько медленнее, чем в прошлом, но это во многом обусловлено слабым результатом первого полугодия. Во втором полугодии темпы роста розничного кредитования заметно выросли, и сейчас находятся на уровне лучших месяцев последних трех лет. По мнению экспертов РИА Рейтинг, темпы прироста розничного кредитования в декабре будут достаточно высокими из-за предновогодних покупок, а также из-за продолжения бума на рынке ипотеки.

Пассивная база российского банковского сектора в 2020 году характеризовалась достаточно высокими реальными темпами прироста средств корпоративных клиентов и умеренным приростом вкладов физических лиц. Объем средств на счетах корпоративных клиентов за 11 месяцев вырос в реальном выражении на 11%, а прирост вкладов населения составил +2,1%. В 2019 году, напротив, вклады населения росли быстрее корпоративных средств (6% против 3,5%). Таким образом, в банковской системе в текущем году наблюдается замещение средств населения деньгами корпоративных клиентов. Невысокие темпы прироста вкладов населения можно объяснить двумя факторами. Во-первых, в период пандемии коронавируса из-за дистанционной работы и ограничений многие столкнулись с сокращением своих доходов. Во-вторых, из-за снижения процентных ставок по вкладам население активно ищет альтернативные способы сбережения (страхование жизни, фондовый рынок, недвижимость и прочие способы).

⁶ Источник информации: официальный сайт РИА Рейтинг: <https://riarating.ru/finance/20201230/630193896.html>

Ситуация с отзывом банковских лицензий в 2020 году была намного спокойнее, что отчасти связано с пандемией. С начала года по состоянию на 30 декабря было отозвано лишь 16 лицензий у кредитных организаций и НКО и 42 организаций лишились лицензии добровольно. Для сравнения, в 2019 году принудительно лицензий лишились 28 банков, а в 2018 году – 60, а до этого в рекордные года отзывалось более 100 лицензий в год. При этом суммарный объем активов банков, принудительно лишенных лицензии в 2020 году, по оценкам аналитиков РИА Рейтинг, составил всего 54 миллиардов рублей. Для сравнения, в 2019 году эта величина была 118 миллиардов рублей, а в 2018 году 0,5 триллиона рублей.

Первым и главным итогом 2020 года для финансового сектора стал тот факт, что катастрофы не произошло, хотя предпосылки для этого были. Пандемия коронавирусной инфекции оказала огромное влияние на все аспекты жизни. Для сдерживания нового вируса были объявлены беспрецедентные меры, в числе которых нерабочие дни, ограничения по передвижению населения, а также закрытие значительной части предприятий. Также стоит отметить, значительное влияние коронавируса на фондовый рынок и товарный рынок. В момент введения основных ограничений фондовый рынок просел почти на 30%, а нефть торговалась по отрицательным ценам. На этом фоне в конце первого и начале второго квартала было много апокалиптических прогнозов, в том числе касавшихся банков, однако российские банки работали стабильно, прибыль хоть и снижалась в отдельные месяцы, но в целом была не плохой, отзывов лицензий стало даже меньше, а фондовый рынок быстро восстановился. Таким образом, для банков пока все складывается неплохо, но, возможно, часть проблем (резервы) проявятся в 2021 году.

Еще одним достаточно важным событием для банковского сектора стало снижение ключевой ставки до исторического минимума (4,25%). В 2020 году ключевая ставка снижалась 4 раза, и одно из снижений было сразу на 1 процентный пункт. Таким образом, в 2020 году продолжилась тенденция, начатая в середине 2019 года. Стоит отметить, что снижения ставки, по мнению экспертов РИА Рейтинг, стало способом монетарных властей поддержать экономику и финансовый сектор во время пандемии. При этом снижение ставки произошло с некоторым авансом, так как инфляция в конечном итоге превысила целевой уровень. Скорее всего, в 2021 году Центробанк РФ не будет предпринимать резких шагов, и ставка останется на текущем уровне. В целом экономике и банкам пора привыкать жить при текущем уровне ставок, так как это, скорее всего, станет новой реальностью на долгий период.

Помимо снижения ставки рефинансирования, в 2020 году достаточно широко применялись и другие программы поддержки экономики на фоне пандемии. Примечательно, что именно банки выступили основными каналами этой помощи. В апреле-мае был экстренно разработан план мер поддержки, в том числе посредством предоставления кредитов для выплаты заработной платы, а также субсидирование иных процентных ставок. Эти пункты оказали сильное влияние на банковский сектор и определили динамику кредитования и активов в целом. В предыдущие кризисы помощь, как правило, получали только крупнейшие предприятия, зачастую через специальные фонды или напрямую из бюджета, теперь же роль банков была намного больше, а помощь полагалась и крупным, и средним, и малым, и даже микропредприятиям. Пока эффект оценивать достаточно сложно, но можно предположить, что такой механизм (через банковские кредиты) поддержки экономики является более эффективным и справедливым. Еще одна роль банков, которая заметно усилилась в коронакризис – это поддержание рынка ОФЗ. Минфин осуществил значительную эмиссию гособлигаций для финансирования дефицита бюджета в 2020 году, и российские банки стали основными покупателями этого долга. Это во многом говорит об общей устойчивости и развитости российской финансовой системы.

2020 год стал годом бума ипотечного кредитования, что отчасти также было следствием коронавируса. Стремительный рост ипотеки был обусловлен субсидированием процентных ставок на первичном рынке, что подразумевало поддержание строительной отрасли. Субсидирование процентных ставок по ипотеке, при достаточно низких процентных ставках по вкладам, стало «спусковым крючком» ипотечного бума. Объем заключенных договоров январь-ноябрь превысил 1,5 миллиона единиц, а сумма кредитов – 3,7 триллиона рублей. Для сравнения, в удачном 2019 году было 1,3 миллиона договоров на 2,5 триллиона рублей. Стоит отметить, что росло не только кредитования первичного рынка жилья, ипотека на вторичном рынке показывала почти такие же

высокие темпы роста. Обращает на себя внимание, что существенно выросла средняя сумма кредита, что потенциально говорит о заметном росте доступности жилья, однако вместе с тем выросли и цены на квадратные метры. Как итог рост цен на недвижимость во многих регионах в значительной степени съел эффект от улучшения условий по ипотеке, а квадратные метры станут заметно доступнее только при радикальном росте предложения, то есть при увеличении темпов нового строительства.

Еще одним достаточно важным итогом стало понимание неизбежности дальнейшей цифровизации финансовых услуг. В условиях пандемии многие люди буквально были заперты в своем жилье, а для части граждан ограничения действуют до сих пор. При этом платежи по кредитам не отменялись, оплата ЖКУ должна производиться в срок, страховки необходимо продлевать и так далее. В конечном итоге заметно выросла популярность безналичных и дистанционных платежей, а банковские приложения осваивают буквально все, даже кто раньше сопротивлялся против таких новаций. На фоне развития этой тенденции возникает вопрос, будут ли банки масштабно строить свои экосистемы, или это останется уделом нескольких лидеров. Кроме того, на фоне роста цифровизации заметно активизировалось обсуждение темы «цифрового рубля», пока это еще далекий проект, но интерес к нему ощутимо возрос. В целом пандемия значительно продвинула внедрение цифровых услуг на рынке.

10.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенного анализа внешних факторов, которые могут оказать влияние при определении рыночной стоимости Объекта оценки, можно сделать следующие выводы:

1. К концу соотношения денежной массы и капитализации российского фондового рынка составляет порядка 110%. Такое высокое значение показателя М2/Капитализация говорит о том, что в настоящее время и в краткосрочной перспективе отечественный фондовый рынок остается интересным для приобретения активов.

2. Снижение ключевой ставки в 2020 году и, соответственно, снижение кредитных и депозитных ставок способствовало увеличению количества инвесторов на фондовом рынке: только в 3-м квартале 2020 года общая стоимость ценных бумаг в собственности граждан достигла 4,7 трлн рублей, что на 16% больше, чем во 2-м квартале 2020 года, и на 45%, чем за аналогичный период предыдущего года.

3. По прогнозам экспертов, в течение следующего года процентные ставки по облигациям будут снижаться. На данный момент ожидают снижения уровня процентных ставок по корпоративному сегменту на 13,1%, по муниципальному сегменту - снижения на 15,1%, а по государственному сегменту – снижения на 15,3%.

4. Самыми пострадавшими от пандемии в 2020 году ожидаемо стали транспортный (-19,0%) и нефтегазовый (-16,0%) сектора. Поводом для этого стала отрицательная динамика цены на нефть в 1-м полугодии 2020 года. Дополнительное давление на сектор оказало ослабление курса рубля и ограничения для нефтедобывающих компаний, установленные сделкой ОПЕК+.

5. 2020 год стал годом бума ипотечного кредитования, что отчасти также было следствием коронавируса. Стремительный рост ипотеки был обусловлен субсидированием процентных ставок на первичном рынке, что подразумевало поддержание строительной отрасли. Правительство продлило субсидирование ипотечных ставок до июня 2021 года, следовательно, рост ипотечного кредитования продлится и в первой половине текущего года.

6. На введенных ограничениях в конце первого и начале второго квартала 2020 года было много негативных прогнозов, в том числе касавшихся банков, однако российские банки работали стабильно, прибыль хоть и снижалась в отдельные месяцы, но в целом была на приемлемом уровне, отзыв лицензий стало даже меньше, а фондовый рынок быстро восстановился. Таким образом, для банковского сектора в 2020 года конъюнктура сложилась благоприятно, но, возможно, часть проблем (резервы) проявятся в 2021 году.

11. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

П. 11 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» гласит: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации».

Оценщик при проведении оценки обосновывает выбор подходов на основе анализа указанных факторов.

11.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЛИГАЦИЙ

Применение **затратного подхода** при оценке облигаций предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствует рыночной стоимости данного объекта. Такое предположение основано на том, что потенциальный покупатель не захочет платить больше того, что может стоить приобретение равноценного объекта.

Рыночная стоимость облигации затратным подходом представляет собой стоимость имущества, которое можно получить взамен неё, или стоимость других ценных бумаг эмитента, если облигации являются конвертируемыми.

Оценка стоимости облигаций, по которым предусмотрены купонные платежи и погашение выкупной стоимости за счёт определённого имущества, представляет собой определение рыночной стоимости этого имущества. В общем виде формула стоимости облигации, платежи и погашение которой может быть осуществлено за счёт имущества, имеет вид:

$S_{обл.} = S_{имущ.}$, где $S_{имущ.}$ – рыночная стоимость имущества, получаемого взамен оцениваемой облигации.

Конвертируемые облигации обмениваются на обыкновенные или привилегированные акции. Стоимость конвертируемой облигации определяется как рыночная стоимость получаемой взамен ценной бумаги. В общем виде формула для определения стоимости конвертируемой облигации имеет вид:

$S_{обл.} = S_{цб.}$, где $S_{цб.}$ – рыночная стоимость ценных бумаг, получаемых взамен оцениваемой облигации.

При оценке облигаций **доходный подход** является основным, так как отвечает основным инвестиционным свойствам облигации как вида финансовых вложений, так как именно величина, способ и время получения дохода и выгод от владения ценными бумагами интересует инвестора прежде всего. С точки зрения инвестора облигация является обещанием эмитента уплачивать определённые суммы денег. Следовательно, денежный поток по облигациям представляет собой обещанные платежи (купонные платежи), а также возврат номинальной или другой выкупной стоимости.

Стоимость облигации, рассчитанная с помощью доходного подхода, будет представлять собой приведённую стоимость всех получаемых по облигации выплат.

Основным методом, применяемым к оценке облигаций в рамках доходного подхода, является **метод дисконтирования денежных потоков**. Необходимость дисконтирования доходов по облигациям вызвана временным лагом между датой приобретения (или датой оценки) и датами получения доходов по ней.

Метод капитализации к оценке облигаций практически не применяется, так как предполагает получение стабильного дохода на протяжении длительного времени. Срок погашения облигации, как правило, не более 5-ти лет, а стабильный доход по ценным бумагам в нынешних условиях российской экономики не может гарантировать ни одна компания-эмитент.

Использование **сравнительного подхода** к оценке облигаций возможно при наличии достоверной и доступной информации о ценах на другие облигации этого же выпуска или облигации других эмитентов, которые могут быть признаны компаниями-аналогами.

Под компаниями-аналогами понимаются компании, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемой компанией-эмитентом по сравнительным инвестиционным характеристикам. Компании-аналоги действуют в той же отрасли, что и оцениваемая компания, однако, если по предприятиям данной отрасли отсутствует достаточная информация о сделках, может оказаться необходимым рассмотреть другие компании, схожие с оцениваемой компанией по таким инвестиционным характеристикам, как рынки сбыта, продукция, темпы роста, зависимость от циклических колебаний, а также по другим существенным параметрам.

На сравнительном подходе основаны методы: **фактический, статистический и метод пробных сделок**⁷.

Фактический метод оценки облигаций основан на рыночной информации о сделках с облигациями этого же выпуска при условии, что рынок данных ценных бумаг является активным и сделки не носят единичный характер. При этом активным рынок признаётся, когда количество сделок за последние 10 торговых дней 10 и более, а совокупный объем сделок за этот же период превысил 500 000 руб.

Статистический метод построен на информации о ценах сделок по облигациям компаний, аналогичных эмитенту. Этот метод применяется, если имеются достоверные сведения по ценам фактически совершённых сделок с облигациями компаний-аналогов.

Метод пробных сделок применяется, когда в качестве цен на облигации компании-эмитента при отсутствии активного рынка могут использоваться цены по сделкам, заключаемым с облигациями эмитента на внебиржевом рынке ценных бумаг. В качестве дополнительной информации могут выступать индикативные котировки на оцениваемые облигации, то есть котировки спроса на покупку и предложения на продажу.

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И МОТИВИРОВАННЫЙ ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Так как с помощью методов затратного подхода оцениваются преимущественно облигации, по которым предусмотрена выплата купонного дохода и выкупной стоимости имуществом компании-эмитента, данный подход не применим к оценке процентных облигаций, к которым относится Объект оценки, так как выплата купонного дохода и номинальная стоимость по окончании срока предусмотрена денежными средствами.

Анализ биржевой информации показал, что рынок продажи идентичных аналогов, то есть облигаций этого же эмитента и выпуска, является активным. Так, по данным Московской фондовой биржи ММВБ за последний календарный месяц, предшествующий дате оценки, то есть за период с 27.12.2020 по 27.01.2021, с облигациями РСХБ 20 с ISIN кодом RU000A0JTVJ2 было зарегистрировано 131 сделка на сумму 4 773 847 рублей.

Следовательно, на основании имеющейся в открытом доступе информации о торгах возможно применение фактического метода в рамках сравнительного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Методы доходного подхода к оценке ценных бумаг, в том числе и облигаций, применимы, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить оцениваемый объект. В условиях текущей социально-экономической обстановки, обусловленной пандемией, когда общедоступная информация по независящим от оценщика объективным причинам не позволяет достоверно спрогнозировать влияние внешних факторов на ценообразование рынка объекта оценки в условиях пандемии, применение методов доходного подхода к оценке ценных бумаг может дать некорректный результат оценки. В текущих условиях, по мнению оценщика, при наличии исходной информации, достаточной для применения методов сравнительного подхода, целесообразно отказаться от применения методов доходного подхода в пользу методов сравнительного подхода как единственно возможных для корректной оценки стоимости ценных бумаг в текущих рыночных условиях.

Вывод: проанализировав все возможные подходы и методы к оценке облигации, Оценщик пришёл к выводу о невозможности применения методов затратного и доходного

⁷ Источник информации: Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса / И.В. Косорукова, С.А. Секачёв, М.А. Шуклина – М.: МФПУ «Синергия», 2016

подходов в виду отсутствия необходимой исходной достоверной информации в полном объеме, и возможности применения фактического метода в рамках сравнительного подхода.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО МЕТОДА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для оценки Объекта оценки в рамках сравнительного подхода был выбран фактический метод оценки ценных бумаг на основе данных по сделкам с облигациями эмитента, активно участвующими в биржевых торгах.

При применении фактического подхода оценщик руководствовался Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчётной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы налогового кодекса Российской Федерации, утверждённый Приказом ФСФР от 9 ноября 2010 года № 10-65/пз-н.

Согласно указанному документу рыночная стоимость ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке, определяется как средневзвешенная цена, рассчитываемая российским организатором торговли на рынке ценных бумаг (фондовой биржей) по итогам каждого торгового дня:

1) по сделкам, совершенным на торгах этого организатора торговли на рынке ценных бумаг (этой фондовой биржи) с ценными бумагами того же выпуска в течение торгового дня, если число указанных сделок составляет не менее десяти и их объем составляет не менее 500 тыс. рублей;

2) по последним десяти сделкам, совершенным на торгах этого организатора торговли на рынке ценных бумаг (фондовой биржи) с ценными бумагами того же выпуска в течение последних 90 торговых дней, если в течение торгового дня, по итогам которого рассчитывается рыночная цена, совершено менее десяти сделок с ценными бумагами того же выпуска, и объем последних десяти сделок составляет менее 500 тыс. рублей;

3) по последним сделкам, совершенным на торгах этого организатора торговли на рынке ценных бумаг (фондовой биржи) с ценными бумагами того же выпуска в течение последних 90 торговых дней, объем которых при совершении последней сделки составил 500 тыс. рублей или более, если объем сделок в течение торгового дня, по итогам которого рассчитывается рыночная цена, либо объем последних 10 сделок, совершенных в течение последних 90 торговых дней, но более чем за один торговый день, составил менее 500 тыс. рублей.

По итогам торгов на Московской бирже за 22 января 2021 года с облигациями «Россельхозбанк» (АО) обл.20 с № государственной регистрации 442003349В не было зарегистрировано ни одной сделки:

ИТОГИ ТОРГОВ

27.01.2021

Идентификатор режима торгов	TQCB
Валюта в которой ведутся торги	RUB
Цена предторгового периода/Цена аукциона открытия, % от номинала	103,43
Минимальная цена сделки, % к номиналу	102,59
Максимальная цена сделки, % к номиналу	103,43
Цена последней сделки, %	103,39
Цена закрытия, % от номинала	103,39
Количество сделок за день, штук	3
Объем сделок за день, штук ценных бумаг	27
Объем: для ОФЗ - в рублях; Для облигаций в Т+ (кроме ОФЗ) - в долларах США; Для номинированных в евро - в евро, для остальных облигаций в Т0 - в рублях	27 907,7
Объем первой сделки	-
Объем последней сделки	-
Средневзвешенная цена, % от номинала	103,36
Рыночная цена (2), % от номинала	103,34
Рыночная цена (3), % от номинала	103,34
Признаваемая котировка, % от номинала	103,39
Объем сделок для расчета рыночной цены (2)	1 646 214,1
Объем сделок для расчета рыночной цены (3), рублей	668 594,1
Объем сделок для расчета признаваемой котировки	1 646 214,1
Временная инфляция (ВЕИ)	-
Временная плавающая ставка (расчетное значение)	-
Временная плавающая ставка (расчетное значение)	-
Временная ключевая ставка Банка России (СБР)	-
Доходность к погашению (оферте) для купонных облигаций с одним (последним) купонным периодом до погашения	-
Средневзвешенная цена	103,36
Цена по которой была рассчитана доходность	103,39

Данные отображаемые в виде "-" недоступны для подписчиков или в билетах

Скачать итоги

Источник информации:

https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQCB&code=RU000A0JTVJ2#/bond_2_1

Анализ сделок с облигациями «Россельхозбанк» (АО) об. 20 с № гос. регистрации 42003349В от 08.02.2013 показал, что по итогам торгов за 27 января 2021 года они не превышали количество 10 штук и объем 500 тыс. руб., в связи с чем необходимо проанализировать итоги торгов по последним десяти сделкам, совершенным на торгах этого же организатора торговли на рынке ценных бумаг в течение последних 90 торговых дней, если в течение торгового дня, по итогам которого рассчитывается рыночная цена, совершено менее десяти сделок с ценными бумагами того же выпуска, и их объем составляет менее 500 тыс. рублей.

Анализ последних сделок с облигациями «Россельхозбанк» (АО) об. 20 с № гос. регистрации 42003349В от 08.02.2013 представлен в Таблице ниже:

Таблица 5

Итоги торгов по облигациям «Россельхозбанк» (АО) об. 20 с № гос. регистрации 42003349В по данным последних сделок, количество которых превышает 10 штук и объем превышает 500 тыс. руб.

Наименование эмитента	«Россельхозбанк» (АО)
Наименование ценной бумаги	корпоративная облигация
ISIN-код	RU000A0JTVJ2
Государственный регистрационный номер выпуска эмиссионных ценных бумаг эмитента и дата его государственной регистрации	42003349В от 08.02.2013
Период	21.01. – 27.01.2021
Количество сделок за период, шт.	23
Объем сделок за период, руб.	1 646 215
Средневзвешенная цена за каждый торговый день периода, рассчитанная организатором торгов, % от номинала	21.01.21. – 103,34 22.01.21. – 103,56 25.01.21. – 103,51

	26.01.21. – 103,39 27.01.21. – 103,36
Среднеарифметическое значение средневзвешенной цены за период, % от номинала	103,432

**МОСКОВСКАЯ
БИРЖА**

О бирже | Акционерам | Пресс-центр | Мероприятия | Карьера | Личный кабинет

Вход | Регистрация

+7 (495) 232-3363
+7 (495) 363-3232

Четверг, 28.01.2021 12:31

Участникам торгов
Частным инвесторам
Управляющим активами
Международным инвесторам
Эмитентам
English

Группа
Инструмент

T+: Основной режим - безадг

Итоги торгов

Начало: 27.12.2020

Окончание: 27.01.2021

Обновить

Бюллетени итогов торгов
Файловые архивы итогов торгов

Итоги торгов с 27.12.2020 по 27.01.2021

Дата торгов	Код инструмента	Сумма купона	Сделок, шт.	Объем в валюте	Валюта номинала	Непог.долг	Валюта	Ср.взв. цена, %	Минимум, %	Максимум, %
2021-01-27	RU000A0JTVJ2	41,39	3	27 908	RUB	1 000	SUR	103,36	102,59	103,43
2021-01-26	RU000A0JTVJ2	41,39	1	1 034	RUB	1 000	SUR	103,39	103,39	103,39
2021-01-25	RU000A0JTVJ2	41,39	4	27 948	RUB	1 000	SUR	103,51	103,5	103,54
2021-01-22	RU000A0JTVJ2	41,39	2	3 107	RUB	1 000	SUR	103,56	103,49	103,59
2021-01-21	RU000A0JTVJ2	41,39	13	1 586 218	RUB	1 000	SUR	103,34	102,32	103,49
2021-01-20	RU000A0JTVJ2	41,39	29	102 083	RUB	1 000	SUR	103,11	102,31	103,87
2021-01-19	RU000A0JTVJ2	41,39	4	243 118	RUB	1 000	SUR	103,9	103,89	103,9
2021-01-18	RU000A0JTVJ2	41,39	2	17 641	RUB	1 000	SUR	103,77	103,77	103,77
2021-01-15	RU000A0JTVJ2	41,39	3	2 066 006	RUB	1 000	SUR	103,3	103,3	103,57
2021-01-14	RU000A0JTVJ2	41,39	2	3 117	RUB	1 000	SUR	103,89	103,57	104,05
2021-01-13	RU000A0JTVJ2	41,39	4	62 315	RUB	1 000	SUR	103,86	103,7	104,03
2021-01-12	RU000A0JTVJ2	41,39	8	57 781	RUB	1 000	SUR	103,18	102,3	104,37
2021-01-11	RU000A0JTVJ2	41,39	2	7 285	RUB	1 000	SUR	104,07	104,07	104,07
2021-01-08	RU000A0JTVJ2	41,39	11	14 515	RUB	1 000	SUR	103,68	103,62	103,77
2021-01-06	RU000A0JTVJ2	41,39	3	7 311	RUB	1 000	SUR	104,44	104,44	104,44
2021-01-05	RU000A0JTVJ2	41,39	24	179 849	RUB	1 000	SUR	103,36	103,2	104,43
2021-01-04	RU000A0JTVJ2	41,39	3	3 197	RUB	1 000	SUR	106,57	103,95	108,56
2020-12-30	RU000A0JTVJ2	41,39	6	14 706	RUB	1 000	SUR	105,04	105	105,26
2020-12-29	RU000A0JTVJ2	41,39	3	33 427	RUB	1 000	SUR	104,46	103,2	104,5
2020-12-28	RU000A0JTVJ2	41,39	4	315 281	RUB	1 000	SUR	104,4	104	104,44

Перейти в XML-архив * Перейти в CSV-архив * Описание полей

Источник информации:

https://www.moex.com/ru/marketdata/#/secid=RU000A0JTVJ2&boardgroupid=58&mode_type=history&mode=instrument&date_from=2020-12-27&date_till=2021-01-27

На основании проведенного анализа и расчетов была определена стоимость **корпоративная облигация «Россельхозбанк» (АО) обл. 20 номинальной стоимостью 1 000 руб., номер государственной регистрации 42003349В от 08.02.2013** в рамках применения сравнительного подхода, которая на дату оценки 27.01.2021 года с учетом допущений составила **103,432% от номинала**, что в рублевом эквиваленте составляет **1 034,32 рубля**.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.24 ФСО №3).

Поскольку для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчёта был использован только сравнительный подход, ему был присвоен наибольший вес – 100%.

Корпоративная облигация «Россельхозбанк» (АО) обл. 20 номинальной стоимостью 1 000 рублей, номер государственной регистрации 42003349В от 08.02.2013			
Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода, %	Согласованная стоимость, руб.
Затратный	Мотивированный отказ от применения	-	1 034,32
Сравнительный	1 034,32	100	
Доходный	Мотивированный отказ от применения	-	

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведённый анализ и расчёты, представленные в настоящем Отчёте, позволяют сделать вывод о том, что итоговая стоимость Объекта оценки: *Корпоративная облигация «Россельхозбанк» (АО) обл. 20 номинальной стоимостью 1 000 руб., номер государственной регистрации 42003349В от 08.02.2013*, на дату оценки 27 января 2021 года с учётом допущений составляет:

1 034,32

(Одна тысяча тридцать четыре рубля тридцать две копейки).

Отчёт составил:

Оценщик



Казаринова Евгения Александровна

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, в отчете приведены скрин-копии страниц, содержащих используемую информацию.

Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы и нормативно-правовых актов:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ (в последней редакции).
3. Приказ ФСФР России от 09.11.2010 № 10-65/пз-н (ред. от 14.06.2012) «Об утверждении Порядка определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы НК РФ (Зарегистрировано в Минюсте России 29.11.2010 № 19062)
4. Указание ЦБ РФ от 31 октября 2018 г. № 4954-У «О порядке расчёте текущей стоимости активов и стоимости чистых активов, составляющих пенсионные накопления, порядке и сроках расчёта стоимости активов, составляющих пенсионные резервы, и совокупной стоимости пенсионных резервов негосударственного пенсионного фонда» (с изменениями и дополнениями)
5. Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введён в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28.13.2015 № 217н) (ред. от 11.07.2016).
6. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса / И.В. Косорукова, С.А. Секачёв, М.А. Шуклина – М.: МФПУ «Синергия», 2016

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии документов, подтверждающих квалификацию и страхование гражданской ответственности Оценщика, подписавшего Отчёт, а также страхование гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор



**Выписка № 39923
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "ЭКО-Н"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Казаринова Евгения Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 09.12.2016 года за
регистрационным номером № 2213**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010804-3 от 17.04.2018 г. по направлению "Оценка бизнеса", №016009-2 от 14.12.2018 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №006864-1 от 26.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик имеет стаж работы в оценочной деятельности – с 2015 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);
- 2) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;
- 3) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 4) Отрицательные заключения на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией не выдавались.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.01.2021 г.

Дата составления выписки 18.01.2021 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010804-3

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Казариновой Евгении Александровне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001640
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Казаринова Евгения Александровна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>	
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».	
Особые условия страхования:	1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.	

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО/11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Казаринова Евгения Александровна Дата рождения: 21.02.1978 Место рождения: г. Ханты-Мансийск Тюменская область Паспорт: 7100 255057 выдан УВД Ленинского АТО г. Тюмени. 21.04.2001 код подразделения: 722-001 Адрес регистрации: 625031, г. Тюмень, ул. Ватутина, д.28, кв.37</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> _____ А.Н. Мочалова М. П.</p>	<p> _____ Е.А. Казаринова</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1771722147

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «10» августа 2020 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Казаринова Евгения Александровна 625031, г. Тюмень, ул. Ватутина, д.28, кв. 37 Паспорт Сер 71 00 № 255057 Выдан 21.04.2001г. Управлением внутренних дел Ленинского АТО города Тюмени
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.08.2020г. по 24 часа 00 минут 28.08.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 29.08.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9.500 (Девять тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1771722147 от 10.08.2020г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь


М.П. (подпись)



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1668640010

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гинзбург, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса	«04» марта 2020 г.	Валюта страхования:	Российские рубли
Страхователь:	ООО «ЭКО-Н» 625048, г. Тюмень, ул. Станкостроителей, д.1 р/с 40702810567100040715 В ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО СБЕРБАНК, г. Тюмень. к/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН 7203498761		
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.02.2020г. по 24 часа 00 минут 10.02.2021г.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.02.2019 года.		
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма:	300 000 000,00 (Триста миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования		
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия:	39 000,00 (Тридцать девять тысяч) рублей		
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования		
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1668640010 - Правила страхования.		
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Крайченко А.Е.	Код 19334524	



Страхователь:
М.П. (подпись)

Страховщик:
М.П. (подпись)

Экземпляр Договора страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.