195112, пр. Шаумяна, дом 18 Телефон / Факс: 622-12-15

ОТЧЕТ

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
одной обыкновенной именной акции
Публичного акционерного общества
«Роствертол»
(Государственный регистрационный номер: 1-01-30039-Е)

ЗАКАЗЧИК	**ПАО “УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ “АРСАГЕРА”, “Д.У.” интервальным паевым инвестиционным фондом акций “Арсагера - акции 6.4”**
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	**19 декабря 2016 года**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	**19 декабря 2016 года**
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	**№ 175-12/16 -А**

Санкт-Петербург

2016

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком Нестеровым А.В. (Член Саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка дом 13, стр. 3) включен в реестр оценщиков 17.01.2008г. за № 00316), заключившим трудовой договор с ООО “Эккона-Оценка” и в соответствии с Заданием на оценку № 175-12/16 -А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г., заключенным между ООО “Эккона-Оценка” и ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсагера – акции 6.4», произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости одной обыкновенной именной акции Публичного акционерного общества «Роствертол» (Государственный регистрационный номер: 1-01-30039-Е) по состоянию на 19 декабря 2016 года.

Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для информирования заказчика о рыночной (справедливой) стоимости.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В случае, если приобретения пакета акций ПАО "Роствертол", размер которого составляет не более 10% от общего количества акций, рыночная стоимость такого пакета акций определяется путем математического перемножения количества акций, находящихся в пакете, на рыночную стоимость акций, указанной в настоящем Отчете. На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что:

Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО «Роствертол»

(Государственный регистрационный номер: 1-01-30039-Е)

на дату проведения оценки 19 декабря 2016 года составляет

7 РУБЛЕЙ 50 КОПЕЕК

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении, данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

Генеральный директор
ООО “ЭККОНА-ОЦЕНКА” Кивисепп Б.В.



Подготовлено ООО «Эккона-Оценка» © 2016

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 2
ОГЛАВЛЕНИЕ 3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
2.1. Сведения о заказчике 6
2.2. Сведения об оценщике 6
2.3. Основание для проведения оценки 7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
3.1. Объект оценки 8
3.2. Имущественные права на объект оценки 8
3.3. Цель оценки 8
3.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 8
3.5. Вид стоимости, состав оцениваемых прав 8
3.6. Дата оценки 8
3.7. Дата составления отчёта, его порядковый номер. 8
3.8. Срок проведения оценки 8
4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10
5.1. Вид стоимости и оцениваемые права 10
5.2. Определение рыночной стоимости 10
5.3. Определение оцениваемых прав 10
6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ 12
7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ, ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ 13
7.1. Обследование объекта 13
7.2. Сбор общих данных и их анализ 13
7.3. Сбор и анализ общих и специальных данных 13
7.4. Применение подходов к оценке объекта 13
7.5. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки 14
7.6. Подготовка отчёта 14
8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 15
8.1. Общая информация о ПАО "Роствертол" 15
8.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 15
8.1.2. Краткая характеристика ПАО "Роствертол" 15
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ 18
9.1. Анализ внешних факторов 18
10. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 26
10.1. Основные понятия и терминология 26
10.2.Общая характеристика методов оценки 27
10.3. Выбор подходов к оценке 28

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 29
11.1. Обоснование применения метода чистых активов 29
11.2. Описание метода чистых активов 29
11.3. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов 30
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 32
12.1. Общие положения 32
12.2. Метод отраслевых коэффициентов (мультипликаторов) 33
12.3. Метод компании-аналога (сравнимых продаж) 36
12.4. Заключение по сравнительному подходу 36
13. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
15. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 43
16. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 44
16.1. Нормативные материалы 44
16.2. Источники общей информации 44
17. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ 45
17.1. Копии документов Оценщика 46

1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Одна обыкновенная именная акция
Эмитент	ПАО "Роствертол"
Уставный капитал, руб.	2 300 000 000
Государственный регистрационный номер	Обыкновенная именная акция Государственный регистрационный номер: 1-01-30039-Е
Балансовая (номинальная) стоимость акции	1 рубль
Оцениваемые права	Право собственности
Виды определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости в целях информирования Заказчика и для принятия управленческих решений
Действительная дата оценки:	19 декабря 2016 года
Период проведения работ:	19 декабря 2016 года
Дата составления Отчета:	19 декабря 2016 года
Основание для проведения работ:	Договор № 19/09 об оценке имущества, составляющего интервальный паевой инвестиционный фонд акций от «19» сентября 2005 года между ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсагера - акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 175-12/16 -А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г.
Используемые стандарты оценки	Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России N 297 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России N 299 от 20.05.2015 г. Стандарты СТО СДС НКСО, утвержденные Правлением Ассоциации СРО «НКСО» (Протокол № 26 от 24.09.2015 г.) Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Стоимостные показатели

Стоимость, расчитанная	Рыночная стоимость объекта, руб.
Затратным подходом, руб.	7 636 230 000 рублей
Сравнительным подходом, руб.	16 778 443 000 рублей
Доходным подходом, руб.	не применялся
Рыночная (справедливая) стоимость 100% пакета, руб.	14 950 000 000 рублей
Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновеннной именной акции, руб.	7 РУБЛЕЙ 50 КОПЕЕК

2. Общие сведения

2.1. Сведения о заказчике

Публичное Акционерное Общество

«Управляющая компания «Арсагера»

«Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсагера – акции 6.4»

ОГРН 1047855067633

Дата присвоения ОГРН 23 августа 2004 года

ИНН 7825481139 КПП 783501001

Телефон/факс +7 812 313 05 32

2.2. Сведения об оценщике

Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

ИНН 7810265840 ОГРН 1037821050222 от 10 февраля 2003 года

Юридический адрес: 196044, г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

Адрес местонахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д.18, офис 123

Телефон/факс +7 812 622 12 15; +7 921 994 36 39

e-mail: apr@eccona.spb.ru

Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00113/6 дата выдачи 10 октября 2016 года, Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Является членом НП «Российская коллегия оценщиков».

Оценщики, работающие на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Нестеров Алексей Владимирович
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем б/н от 06 сентября 2010 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3); включен в реестр оценщиков 17.01.2008г. за № 00316
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595642 25.04.2005 г.; срок обучения: 12 февраля 2004 - 25 апреля 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность Нестерова Алексея Владимировича застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00016/6 от 25 января 2016 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 1 февраля 2016 г. по 31 января 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет

2.3. Основание для проведения оценки

Договор № 19/09 об оценке имущества, составляющего интервальный паевой инвестиционный фонд акций от «19» сентября 2005 года между ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсагера – акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 175-12/16 -А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г.

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

Одна обыкновенная именная акция ПАО "Роствертол" (Государственный регистрационный номер: 1-01-30039-Е).

3.2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях информирования Заказчика и для принятия управленческих решений.

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для принятия управленческих решений и информирования Заказчика.

3.5. Вид стоимости, состав оцениваемых прав

Согласно Договору на оказание услуг по оценке вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

3.6. Дата оценки

19 декабря 2016 года

3.7. Дата составления отчёта, его порядковый номер.

19 декабря 2016 года. Номер отчёта – 175-12/16 -А

3.8. Срок проведения оценки

19 декабря 2016 года

4. Основные допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются на правопреемников Сторон.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
- Оценка производится только на основании предоставленной Заказчиком информации и полученных документальных материалов, а также проведенного Оценщиками визуального осмотра.
- Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Оценщик не несет ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной Заказчиком.
- Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
- Оценщики вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату проведения оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены сделки с объектом на дату проведения оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценочные работы были проведены в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 299 от 20.05.2015 г., Стандартами СТО СДС НКСО, утвержденным Правлением Ассоциации СРО «НКСО» (Протокол № 26 от 24.09.2015 г.), в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В тех случаях, когда в вышеназванных нормативных актах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки МСО-2005, а также прочие нормативные акты, на которые имеются ссылки в соответствующих разделах Отчета.

5.1. Вид стоимости и оцениваемые права

В настоящем отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость права собственности на одну обыкновенную именную акцию ПАО "Ростертол".

5.2. Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость*[1]*:

"Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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"

5.3. Определение оцениваемых прав

Содержание права собственности: [2]

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не

[1] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Вместе с тем хотим проинформировать заинтересованные стороны, что цена реальной сделки может отличаться от оцененной нами рыночной (справедливой) стоимости, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, условиями сделки и т. д.

При определении обоснованной рыночной (справедливой) стоимости учитывались:

- Результаты предшествующей деятельности Общества;
- Текущее финансовое положение Общества.

6. Иные сведения

В рамках данного отчёта перед Оценщиками не стояла задача выявления каких-либо иных сведений, способных оказать влияние на результат проведённого анализа. В соответствии с основными допущениями и ограничивающими условиями Оценка производится только на основании предоставленной Заказчиком информации и полученных документальных материалов.

7. Процесс оценки, объём и этапы исследования

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка предприятия (бизнеса) является одним из направлений экспертной оценки имущества и включает в себя следующие этапы:

7.1. Обследование объекта

Процесс оценки начинается с общего знакомства с историей компании, ее деятельностью, уставными и финансовыми документами.

7.2. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость компании в масштабах страны, региона, города и отрасли, в которой работает оцениваемая компания.

7.3. Сбор и анализ общих и специальных данных

На данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как к оцениваемой компании, так и к сопоставимым компаниям. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультаций с представителями административных органов, экспертами, другими оценщиками.

7.4. Применение подходов к оценке объекта

(Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существеннойдля данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7.5. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На данном этапе оценщик анализирует преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, на основании чего каждому показателю стоимости, полученному с использованием того или иного подхода, придаются соответствующие весовые коэффициенты. В результате согласования подходов выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.6. Подготовка отчёта

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. На данном этапе обобщаются результаты, полученные в процессе исследований и расчетов, и излагаются в виде письменного отчета. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки, или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

8. Объект оценки

8.1. Общая информация о ПАО "Роствертол"

8.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Договор № 19/09 об оценке имущества, составляющего интервальный паевой инвестиционный фонд акций от «19» сентября 2005 года между ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсагера – акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 175-12/16 -А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г. определяет задание на оценку, которое включало в себя определение рыночной (справедливой) стоимости одной обыкновенной именной акции ПАО "Роствертол";
- Ежеквартальный отчет ПАО "Роствертол" за 3 квартал 2016 г.;
- Бухгалтерские балансовые отчеты (Форма № 1 и 2) за период 2009–2015 годы.

8.1.2. Краткая характеристика ПАО "Роствертол"

Полное наименование:

Ростовский вертолетный производственный комплекс Публичное акционерное общество "Роствертол"

Сокращенное фирменное наименование:

ПАО "Роствертол"

Место нахождения:

344038, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Новаторов , дом 5

Адрес электронной почты: ocbrostvertol@aaanet.ru

Адрес страницы в сети “Интернет”, на которой доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах www.vestnikao.ru

Сведения о государственной регистрации эмитента:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1026102899228

Дата регистрации: 23.09.2002

Наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по Ворошиловскому району г. Ростова-на-Дону

Идентификационный номер налогоплательщика:
6161021690

Размер уставного капитала:

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала, руб.: ***2 300 000 000***

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **2 300 000 000**

Размер доли в УК, %: **100**

История образования и деятельности эмитента

Срок существования эмитента с даты его государственной регистрации, а также срок, до которого эмитент будет существовать, в случае если он создан на определенный срок или до достижения определенной цели:

С даты государственной регистрации эмитент существует 18 лет и 3 месяца.

Эмитент создан на неопределенный срок.

Краткое описание истории создания и развития эмитента. Цели создания эмитента, миссия эмитента (при наличии), и иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:

Ростовский вертолетный производственный комплекс Публичное акционерное общество "Роствертол" - крупнейший в мире производитель вертолетной техники, способный выпускать машины любых типов – от легких до сверхтяжелых.

История предприятия начинается с июля 1939 года, когда Постановлением Правительства СССР № 177 от 01.07.1939 был образован завод № 168.

Завод начинал производство с изготовления деревянных винтов, крыльев истребителя МиГ-3, самолетов УТ-2М, двадцатиместного планера КЦ-20, а перед самым началом Великой Отечественной войны начато производство истребителя И-16.

В 1943г. было освоено производство самолетов УТ-2М, а затем ПО-2.

В 1949г. завод перешел на изготовление цельнометаллического летательного аппарата - планера ЯК-14.

В 1952г. был освоен выпуск штурмовика ИЛ-10М, а с 1954 по 1955 год изготавливался турбореактивный штурмовик ИЛ-40.

В 1956г. определилось новое направление в деятельности завода - производство перестраивалось на выпуск серийных вертолетов Ми-1, которое продолжалось до 1959 года.

В 1957г. завод впервые освоил серийное производство цельнометаллических клееных лопастей несущего винта (ЛНВ) вертолета МИ-1 с применением сотового заполнителя, а с 1958 года – производство цельнометаллических клееных ЛНВ для вертолета МИ-6.

В 1959г. освоен серийный выпуск тяжелого вертолета МИ-6, производство которого продолжалось более 20 лет. По тактико-техническим характеристикам ему не было равных в мире. На МИ-6 установлено 12 мировых рекордов по грузоподъемности и скорости, некоторые из них не превзойдены до настоящего времени. В этот же период производились вертолеты МИ-10 и МИ-10К, предназначенные для выполнения сложных монтажных работ и транспортировки крупногабаритных грузов.

В 1971г. завод освоил производство лопастей НВ для вертолетов МИ-24, в 1973г. начал выпуск и самих вертолетов этого типа. Данный вертолет является основным боевым вертолетом наших вооруженных сил и стран СНГ.

В 1982г. выпущены первые серийные вертолеты МИ-26, которые со временем заменили вертолеты МИ-6. По большинству летно-технических характеристик вертолет МИ-26 значительно опережал отечественные и зарубежные вертолеты, о чем свидетельствуют установленные на нем 14 мировых рекордов.

17 мая 1982г. Указом Президиума ВС СССР за заслуги в создании, освоении серийного производства и эксплуатации новой авиационной техники, завод награжден орденом Трудового Красного Знамени.

В 2004г. начато освоение серийного производства ударного всепогодного круглосуточного действия вертолета Ми-28Н, включенного в гособоронзаказ на 2005 и последующие годы.

В 2008г. осуществлена поставка первых вертолетов Ми-28Н Министерствуобороны РФ.

В 2010 году начаты работы по освоению серийного производства модернизированного вертолета коммерческого класса Ми-2М.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации "Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества" от 01.07.1992 № 721 и решением трудового коллектива от 23.09.1992 завод стал акционерным обществом "Роствертол", которое в 1996г. преобразовано в Ростовский вертолетный производственный комплекс Публичное акционерное общество "Роствертол".

Цели создания и миссия эмитента:

ПАО "Роствертол" - оборонное предприятие, производящее следующую продукцию:

- вертолет МИ-26Т в вариантах: военно-транспортный, противопожарный, топливозаправщик, для строительно-монтажных работ;
- вертолет МИ-24/35 и его модификации;
- вертолет МИ-28Н;
- лопасти несущего винта вертолетов МИ-6, МИ-26, МИ-24/35, МИ-28, МИ-2;
- запасные части к вертолетам МИ-26 и МИ-24/35

Кроме того, предприятие осуществляет ремонт и сервисное обслуживание выпускаемых вертолетов.

9. Анализ рыночной ситуации

9.1. Анализ внешних факторов

Для формирования оснований для вынесения суждений о стоимости объекта оценки необходимо прежде проанализировать состояние экономики, в которой обращается оцениваемый актив.

Описание тенденций социально-экономического развития России необходимо предварить краткой характеристикой современной парадигмы развития российской экономики. В свою очередь, эта парадигма должна быть рассматриваема в контексте господствующей в мире экономической модели, обуславливающей место России в международном разделении труда.

Современная мировая экономика является глобальной, открытой, иерархичной, частично регулируемой системой, основанной на международном разделении труда, совокупностью национальных хозяйств и негосударственных структур, объединенных международными отношениями.

Современная парадигма развития российской экономики характеризуется упором на сырьевой сектор экономики. Подобная специализация вызвана вовлеченностью российской экономики в систему международного разделения труда, созданной средствами и в интересах развитых стран Запада. Соответственно, состояние российской экономики прямо зависит от состояния рынков сырья, поставляемого Россией, а так как цена сырья в основном формируется на иностранных биржах, следовательно, состояние экономики зависит от неконтролируемых Россией факторов.

Другой стороной влияния мировой экономики на экономику России является относительная открытость российского рынка для финансовых активов, что позволяет российским компаниям пользоваться мировым рынком заимствования капиталов. Поскольку в самой России стоимость денег выше среднемировой, компании занимают деньги на внешнем рынке; поэтому, несмотря на фактическое отсутствие внешнего долга государства, внешний долг компаний в России весьма велик, а долговая нагрузка осложняет их финансовое положение. Также, возможность свободного перемещения капиталов несет риски его оттока из страны, что уменьшает капитализацию компаний.

Третьей группой факторов, влияющих на экономику России, является курс национальной валюты – рубля – по отношению к валютам, использующимся в расчетах за произведенную Россией продукцию и приобретаемую продукцию других стран. Самыми важными валютами для России традиционно являются доллар США и евро.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов

Прогноз разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий социально-экономического развития Российской Федерации с учетом приоритетов и целевых индикаторов социально-экономического развития, сформулированных в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. и задач, поставленных в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе - августе 2015 г., а также прогнозные показатели федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Основные тенденции социально-экономического развития в 2015 году

Экономическая ситуация в 2015 году складывалась под влиянием ухудшения внешнеэкономических условий, прежде всего снижения цен на нефть, продолжения действия экономических санкций со стороны ЕС и США, сохранения тенденции к снижению инвестиционной активности, а также масштабного оттока капитала, усилившегося в том числе ввиду погашения значительного объема внешнего долга в I полугодии 2015 года.

В первом полугодии 2015 г. динамика ВВП характеризовалась отрицательными темпами, которые сохранились в начале второго полугодия. Со стороны внутреннего спроса тенденция снижения ВВП в текущем периоде в наибольшей степени связана с отрицательной динамикой инвестиций в основной капитал.

Высокая стоимость заемных ресурсов, удорожание импортируемых инвестиционных товаров, рост

долговой нагрузки и общая экономическая неуверенность инвесторов способствовали сокращению инвестиций по итогам восьми месяцев на 6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ожидается, что сокращение инвестиционной активности во втором полугодии продолжится и в целом за год объем инвестиций в основной капитал может сократиться примерно на 9,9 процента.

Динамика основных макроэкономических показателей (темпы прироста, % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год	
	январь-август	год	январь-август	год* (оценка)
ВВП	0,6*	0,6	-3,8*	-3,9
Потребительские цены, на конец периода, к декабрю предыдущего года	5,6	11,4	9,8	12,2
Промышленное производство	1,3	1,7	-3,2	-3,3
Инвестиции в основной капитал	-2,7	-2,7	-6,0	-9,9
Оборот розничной торговли	2,6	2,7	-8,2	-8,5
Реальная заработная плата	2,5	1,2	-8,9	-8,1
Реальные располагаемые денежные доходы	0,2	-0,7	-3,2	-4,0
Экспорт, млрд. долларов США	343,0	497,8	233,6	343,4
Импорт, млрд. долларов США	207,6	308,0	127,0	197,2

* Оценка Минэкономразвития России.

По итогам восьми месяцев 2015 г. общие тенденции в промышленности существенных изменений не претерпели: в аутсайдерах - значительная часть производств товаров инвестиционного спроса, где наибольшее снижение показывают строительный сектор и большая часть сегментов машиностроения. Основная причина данных явлений - сильно возросшая в последнее время неопределенность экономической и политической обстановки, которая в условиях резкого сокращения ведет к спаду инвестиций, отказу от проведения модернизации производства и инноваций.

В отношении товаров промежуточного спроса отмечается определенная стабилизация в добыче полезных ископаемых, главным образом за счет увеличения объемов газодобычи. Положительная динамика сохраняется также в производствах, ориентированных на экспорт (химикаты, топливо, удобрения, пластмассы), где определенную поддержку конкурентоспособности отечественных товаров оказывает "слабый" рубль.

Выпуск товаров потребительского спроса сохраняет положительную динамику, прежде всего в пищевой промышленности, особенно в производстве отечественных аналогов санкционных продуктов.

Со стороны производства в 2015 году положительное влияние на общеэкономическую динамику оказывает сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за восемь месяцев 2015 г. вырос на 1,8% к уровню соответствующего периода прошлого года. Позитивные ожидания формируют хороший урожай зерна и продолжающееся динамичное развитие мясного животноводства. По итогам 2015 года прирост производства продукции сельского хозяйства ожидается на уровне 1,4 процента.

Рынок труда отреагировал на экономическую ситуацию в начале 2015 года. В марте безработица достигла уровня 5,9% экономически активного населения с 5,3% в декабре 2014 г. В последующие месяцы ситуация стабилизировалась. В итоге в июле и августе 2015 г. уровень безработицы, определяемой по методологии МОТ, снизился до минимального в текущем году уровня 5,3% экономически активного населения. В настоящее время крупные и средние предприятия не имеют избыточной занятости, от которой они избавлялись в кризис 2009 года, оптимизируя свои издержки. Предприятия стремятся сохранить численность работников в ожидании улучшения экономической ситуации. Некоторый рост безработицы возможен в ноябре-декабре, а в целом за 2015 год уровень безработицы может составить 5,8%

экономически активного населения (по методологии баланса трудовых ресурсов).

Несмотря на относительную стабильность на рынке труда, наличие высокого инфляционного фона приводит к существенному сокращению реальной заработной платы, которое за восемь месяцев составило 8,9% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. В дальнейшем по мере снижения инфляционного давления и на фоне низкой базы конца 2014 года ожидается, что темпы сокращения реальной заработной платы замедлятся. В результате в целом за 2015 год сокращение реальной заработной платы составит 8,1 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы населения также находятся в отрицательной зоне. За январь - август 2015 г. реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 3,2% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года.

В целом за 2015 год снижение реальных располагаемых денежных доходов населения может составить 4 процента.

На фоне снижения реальных располагаемых денежных доходов населения, роста цен на товары, сжатия потребительского кредитования и перехода домашних хозяйств на сберегательную модель поведения с начала 2015 года наблюдается снижение динамики оборота в сфере торговли и услуг. По итогам за январь - август 2015 г. оборот розничной торговли снизился на 8,2%, объем платных услуг населению - на 1,6 процента. В структуре оборота розничной торговли продолжает расти доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами, что обусловлено высоким уровнем инфляции на продовольственные товары, а также менее эластичным спросом на них со стороны населения.

Инфляция в 2015 году сохраняется на высоком уровне. В сентябре потребительская инфляция за годовой период составила 15,7% после того как в июне ее рост составил до 15,3 процента.

В первом полугодии 2015 г. траектория ежемесячной инфляции в основном отражала тенденции на валютном рынке. При этом в условиях высокой волатильности динамики курса рубля временные лаги его влияния на инфляцию значительно сократились. После значительного роста цен в ноябре 2014 г. - феврале 2015 г. из-за девальвации рубля (за четыре месяца с ноября по февраль цены выросли на 10,4%) в результате последовавшего резкого укрепления рубля (30%) инфляция резко замедлилась. Вместе с тем снижения цен практически не наблюдалось, за исключением плодоовощной продукции.

В начале второго полугодия 2015 г. на новой волне ослабления рубля, составившего за июнь - август около 30% (курс рубля приблизился к пиковым значениям февраля), замедление инфляции приостановилось. С начала года по конец сентября цены выросли на 10,4% (годом ранее - на 6,3%), превысив показатели аналогичных периодов за последние 7 лет.

Эффект от новой девальвационной волны ожидается существенно слабее по сравнению с концом 2014 - началом 2015 года при усилившемся давлении спросовых ограничений и высоких цен, в основном сформировавшихся на пике инфляции в I квартале 2015 г. Также вследствие эффекта высокой базы конца 2014 года (из-за введения продуктовых контрсанкций и значительного ослабления рубля) в IV квартале 2015 г. годовые темпы инфляции будут снижаться. По оценке Минэкономразвития России, инфляция в 2015 году составит 12,2% (11,4% в 2014 году).

Высокий рост цен в истекший период 2015 года наблюдался во всех секторах потребительского рынка. Однако если на рынке товаров основной эффект определялся курсовой динамикой, то в секторе услуг основное воздействие оказывало вторичные эффекты - высокий инфляционный фон, рост издержек.

На рынке продовольственных товаров после значительного роста цен к концу I квартала - на 23% за годовой период - в том числе и из-за ослабления конкуренции, рост цен замедлился. На это оказало влияние улучшение сбалансированности рынков и постепенное исчерпание эффекта от продовольственных контрсанкций, а также ограничения на рост цен из-за снижения платежеспособности основной части населения. В сентябре за годовой период цены на продовольственные товары выросли на 17,4 процента. За годовой период рост цен на продукты понизится до 13,6 процента.

В силу большего давления спросовых ограничений рост цен за год на непродовольственные товары будет несколько умереннее - примерно на 12%, на рынке платных услуг рост цен еще ниже - 10,1 процента.

Внешнеторговый оборот за восемь месяцев текущего года уменьшился на 34,5% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, что объясняется значительным сокращением стоимостных объемов как экспорта, так и импорта. Снижение экспорта товаров за восемь месяцев текущего года составило 31,9%, что обусловлено резким снижением средних экспортных цен, в первую очередь на топливно-энергетические товары, металлургическую продукцию и продукцию химической промышленности в результате ухудшения конъюнктуры мировых рынков сырьевых товаров. Однако по итогам года ожидается увеличение физического объема экспорта на 2,5%, что определяется ростом экспорта топливно-энергетических товаров на 4,7 процента.

Отрицательная динамика стоимостного объема российского импорта в январе - августе 2015 г. объясняется как значительным спадом закупок в физическом выражении, так и снижением средних импортных цен. В структуре российского импорта значительно уменьшилась доля инвестиционных и потребительских товаров.

Исходя из сложившихся и ожидаемых тенденций в экономике Российской Федерации, по итогам 2015 года ВВП снизится на 3,9% по сравнению с 2014 годом.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 - 2018 годах

Прогноз социально-экономического развития на 2016 - 2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов.

Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году - 52 доллара США за баррель, в 2018 году - 55 долларов США за баррель. В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно уровня 2015 года в том числе в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет, с одной стороны, ограничиваться сдержанной динамикой доходов населения, с другой - поддерживаться постепенным оживлением потребительского кредитования.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2018 годы

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
Инвестиции в основной капитал,%					
базовый	-2,7	-9,9	-1,6	2,1	2,6
консервативный			-6,4	0,6	1, 4
целевой			3,1	6,0	8,3
Промышленность,%					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	1,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4

Реальные располагаемые доходы населения,%					
базовый			-0,7	1,5	1,9
консервативный	-0,7	-4,0	-3,7	-0,2	0,9
целевой			0,0	2,6	3,1
Реальная заработная плата,%					
базовый			-0,2	2,9	3,1
консервативный	1,2	-8,1	-2,9	0,9	2,0
целевой			0,5	3,5	3,8
Оборот розничной торговли,%					
базовый			0,4	2,1	2,3
консервативный	2,7	-8,5	-2,7	0,5	1,7
целевой			0,8	3,2	4,0
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый			331	344	365
консервативный	498	343	292	293	299
целевой			335	351	374
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый			200	212	223
консервативный	308	197	175	178	183
целевой			206	217	230

Обзор подготовлен с использованием материалов размещенных на сайте МЭРТ РФ (Министерство экономического развития РФ) www.econoty.gov.ru

9.2 Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Стратегической целью российского комплекса авиастроения (в том числе вертолетостроения) является приобретение позиции третьего крупнейшего мирового центра авиастроения, достижение 10-15 процентов продаж мирового рынка гражданской авиатехники в период до 2020г.

Достижение намеченной цели возможно за счет:

- селекции проектов, обеспечивающих достижение целей отрасли;

- радикального сокращения отставания во всех сегментах отрасли от ведущих авиапроизводителей за счет достижения эффективной разработки, производства, продаж и обслуживания конкурентоспособных массовых продуктов;

- расширение международной кооперации;

- предоставление финансового пакета государственной поддержки;

- перехода к системе финансирования по направлениям (вертолетостроение, самолетостроение и др.);

- создание эффективной системы управления правами на объекты интеллектуальной собственности и др.

Стратегическим элементом достижения глобальной конкуренции является передача государственной профильной интеллектуальной собственности на баланс предприятий при соответствующем росте капитализации.

Необходимость этого решения обусловлена тем, что у ведущих авиапроизводителей доля нематериальных активов формирует около 75% их рыночной стоимости и является

стратегическим рычагом привлечения финансирования.

Государственные интересы России определяют необходимость всемерного развития военной авиации и поддержание ее потенциала на уровне, достаточном для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Учитывая потребность военной авиации в боевых вертолетах круглосуточного применения, эмитент выделяет следующие тенденции в развитии основной деятельности:

1. На базе существующих образцов МИ-28Н, МИ-35М создание боевого вертолета всепогодного круглосуточного применения с оружием многоканального наведения.

2. Создание учебно-боевого вертолета МИ-28УБ.

3.Создание экспортного варианта вертолета МИ-28НЭ.

4. Создание на базе МИ-24ПН боевого вертолета с современным радиоэлектронным оборудованием.

5. Модернизация вертолета МИ-26Т современным оборудованием для полетов, современными регистраторамиполетных данных и речевой информации.

6. Создание на базе существующего образца МИ-26Т тяжелого транспортного вертолета с сокращенным количеством экипажа и новой авионикой.

7.Создание легкого многоцелевого вертолета МИ-2М с двумя газотурбинными двигателями АИ-450.

Основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли:

- повышение роли государства в ОПК и в отрасли в частности;

- передача государственного пакета акций ряда предприятий в уставный капитал ПАО "Вертолеты России";

- рост платежеспособного спроса на все виды вертолетной техники на внутреннем рынке, в том числе в объеме государственного оборонного заказа;

- рост инвестиций в развитие авиационной отрасли.

Влияние данных факторов на ситуацию в отрасли выражается:

- в увеличении объемов производства и реализации основной продукции и, как следствие, рост налоговых поступлений в бюджеты всех уровней;

- в росте загрузки основным производством мощностей серийных предприятий отрасли;

- в возрастании социальной защищенности работников отрасли.

Общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли и оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли:

Результаты деятельности эмитента - удовлетворительные. Продолжается решение важной стратегической задачи, поставленной Президентом РФ, - техническое перевооружение вооруженных сил страны.

Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности: повышение производительности труда, сокращение затрат на содержание непромышленной сферы и четкая слаженная работа всего коллектива предприятия.

Мнения органов управления эмитента относительно представленной информации совпадают.

Ни один из членов совета директоров или коллегиального исполнительного органа эмитента (правления) не имеет особого мнения относительно представленной информации.

9.3. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

К основным факторам и условиям, влияющим на деятельность эмитента, относятся:

- повышение роли государства в ОПК и в отрасли в частности;

- передача государственного пакета акций ряда предприятий в уставный капитал ПАО "ОПК "ОБОРОНПРОМ";

- рост платежеспособного спроса на все виды вертолетной техники на внутреннем рынке, в том числе в объеме государственного оборонного заказа;

- рост инвестиций в развитие авиационной отрасли.

Влияние данных факторов на ситуацию в отрасли выражается:

- в увеличении объемов производства и реализации основной продукции и услуг, в том числе на экспорт, за счет:

- модернизации серийных и освоение новых конкурентоспособных типов вертолетов;

- активизации усилий на вторичном рынке.

- в росте загрузки основным производством мощностей серийных предприятий отрасли;

- в возрастании социальной защищенности работников отрасли.

Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий: по оценке эмитента действие указанных факторов и условий в ближайшие годы сохранится.

Действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий:

- наращивание объемов производства;

- повышение качества продукции;

- снижение затрат (издержек производства).

Способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента:

Снизить влияние негативных факторов эмитент планирует за счет:

- увеличения в общем объеме реализации основной продукции доли гособоронзаказа;

- существенного расширения географии рынков сбыта и объемов военно-технического сотрудничества с инозаказчиками;

- интеграции усилий, производственных мощностей и финансовых ресурсов разработчиков и производителей авиационной техники при поддержке ПАО "Вертолеты России" и активном государственном регулировании;

- создания интегрированной информационной системы с переходом на процессное управление;

- поэтапного проведения техперевооружения и модернизации производства за счет собственных средств, а также привлечения промышленных и банковских структур для совместной реализации программ модернизации и инвестиционных проектов по основной продукции;

- постоянного информационного мониторинга внешней среды;

- внесения изменений в правила представления государственных гарантий Российской Федерации в иностранной валюте для оказания государственной поддержки экспорта промышленной продукции, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.11.2008г. № 803;

- обеспечения сопоставимых условий фондирования российских финансовых институтов, участвующих в поддержке экспорта, в том числе путем повышения их капитализации, для обеспечения возможности организации финансирования на конкурентноспособных условиях в соответствии с применимой международной практикой;

- субсидирования процентных ставок по заимствованиям покупателей на уровне, обеспечивающем сопоставимость финансовых условий с мировой практикой;

- достижения сопоставимых условий финансирования для внутреннего российского рынка для обеспечения конкурентоспособности с западными аналогами.

Факторами, которые могут негативно повлиять на возможность получения в будущем таких же или более высоких результатов являются:

- недостаточная господдержка отрасли и снижение объемов гособоронзаказа;

- демпинговая политика коммерческих фирм-посредников;

- отсутствие права на самостоятельную внешнеэкономическую деятельность.

Мнение органов управления эмитента относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Ни один из членов совета директоров или коллегиального исполнительного органа эмитента (правления) не имеет особого мнения относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента.

9.4. Конкуренты эмитента

Основными конкурентами являются:

- Фирма «Boeing» (США), производитель вертолетов «AH-64D Apache Longbow», «Chinook» CH-47D, «Chinook» CH-47F;

- Фирма «Bell Heliokopters Textron/Boeing» (США), производитель вертолетов «AH-1Z Super Cobra»;

- Фирма «Sikorsky» (США), производитель боевых вертолетов UH-60 «Black Hawk»;

- Консорциум «Eurocopter» (Германия-Франция), производит боевые вертолеты нового поколения «Tiger»;

- Фирма «Agusta-Westland» (Италия), производитель вертолетов «A-129 Mongoose», «AW149 ».

Перечень факторов конкурентоспособности эмитента и степень их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

- высокое качество выполнения работ, подтвержденное независимой экспертизой в лице Представителя заказчика МО РФ;

- мощная производственная база;

- широкий спектр выпускаемой продукции и выполняемых услуг;

- богатый опыт в производстве вертолетной техники;

- наличие высококвалифицированного персонала;

- развитая система гарантийного обслуживания поставленной авиатехники, внедрение CALS технологий.

Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, вероятность их наступления и продолжительность их действия:

- поддержка на государственном уровне программ лизинга вертолетов Ми-26Т, создание системы льготного страхования контрактов на реализацию (лизинг) вертолетов Ми-26Т на внешнем рынке (по ликвидации ООН);

- оптимизация системы поставок продукции через Госпосредника (снижение времени оформления контрактов и прочей сопроводительной документации, совершенствование системы экспертного ценообразования);

- снижение таможенных пошлин при поставке авиационной техники в страны СНГ (прежде всего на Украину, в Узбекистан, Казахстан и Беларусь);

- формирование нормативно-правовой базы для более активного внедрения новых форм ВТС (стратегические альянсы, совместная разработка и производство авиационной техники, привлечение зарубежных партнеров к совместной разработке новых образцов АТ на ранних стадиях НИОКР);

- повышение производительности труда, сокращение затрат на счет внедрения передовых технологий и менее энергоемкого оборудования;

- поддержка на государственном уровне продаж вертолетной техники и агрегатов иностранным заказчикам, в том числе путем предоставления целевых госкредитов.

10. Методология оценки

10.1. Основные понятия и терминология

Определение рыночной стоимости
В настоящем Отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной акции ПАО «Ростертол». Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29- ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ), Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Стандарты Международного комитета оценки (The International Assets Valuation Standards Committee) определяют рыночную стоимость, как расчетную величину, равную денежной сумме, за которую имущество должно перейти из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после выставления имущества на продажу общепринятыми способами; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

10.2.Общая характеристика методов оценки

При определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия, как действующего, контрольного или неконтрольного пакета акций) в соответствии с международными стандартами и с принятой в России практикой могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчетов. В наглядной форме все подходы и методы приведены в таблице, а ниже будет дано краткое описание каждого из них.

Таблица 10.1 Подходы и методы оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Методы	Стоимость чистых активов Ликвидационная стоимость	Компания-аналог (рынок капитала) Сделки Отраслевые коэффициенты	Дисконтированные будущие доходы Капитализация доходов
Уровень стоимости	Стоимость контрольного пакета акций	Рынок капитала - стоимость неконтрольного пакета Сделки, отраслевые коэффициенты -стоимость контрольного пакета	Как правило, стоимость контрольного пакета

Доходный подход
Подход с точки зрения дохода данный метод представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Затратный подход
Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

Метод чистых активов. При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы. В этом случае определяется рыночная стоимость контрольного пакета акций.

Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда предприятие находится в

ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

Сравнительный подход
В соответствии со сравнительным подходом, величиной стоимости оцениваемого предприятия является наиболее вероятная реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Метод компании-аналога (рынка капитала) базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий.

Метод сделок (продаж) является частным случаем метода рынка капитала. Данный метод основан на ценах приобретения целых аналогичных предприятий. Метод определяет уровень стоимости контрольной доли бизнеса, позволяющего полностью управлять предприятием.

Метод отраслевых коэффициентов основан на рекомендуемых соотношениях между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами. Метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в отечественной практике в связи с отсутствием необходимой информации, требующей длительного периода наблюдения

10.3. Выбор подходов к оценке

Согласно Международным Стандартам Оценки и Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщики в праве ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно в условиях конкретного предприятия, имеющихся данных и сформулированного назначения оценки.

Применение таких основных оценочных мультипликаторов сравнительного подхода как «цена/выручка», «цена/прибыль» и «цена/инвестированный капитал» представляется возможным, так как в реальном доступе имеются данные по компаниям, акции которых имеют котировки на открытых рынках капитала. Есть возможность рассмотреть в динамике за несколько лет бухгалтерскую отчетность данных компаний (данные с порталов www.bloomberg.com и www.reuters.com, а также Интернет-сайты компаний-аналогов) и динамику котировок их акций на биржах (данные с порталов www.reuters.com и http://finance.yahoo.com/).

Расчет стоимости в рамках доходного подхода Оценщик не счел возможным по следующим причинам:

1. Инвестиционная деятельности оцениваемой компании и ее финансовый результат в большой степени зависят от конъюнктуры рынка, который в современных условиях подвержен сильным колебаниям. Следовательно, методы доходного подхода, базирующиеся на длительных (до 7 лет) макроэкономических прогнозах, не могут дать корректный результат.

2. Методы доходного подхода очень чувствительны к ставке дисконтирования, расчет которой также имеет элементы субъективизма, что может отрицательно сказаться на корректности полученного значения стоимости.

В рамках настоящего Отчета для оценки акций были использованы метод отрослевых мультипликаторов из методов сравнительного подхода, метод стоимости чистых активов из методов затратного подхода.

11. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

11.1. Обоснование применения метода чистых активов

В соответствии со Стандартом BVS-I (*BVS - Business Valuation Standard by American Society of Appraisers*) «Терминология» Американского Общества Оценщиков» Подход на основе активов (Asset Based Approach) определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Собственный капитал (акционерный капитал, equity) есть доля собственников в капитале предприятия за вычетом всех обязательств.

Балансовая стоимость редко адекватно отражает стоимость чистых активов. Тем не менее, баланс представляет на определенную дату информацию о видах и размерах активов, использованных бизнесом (вложенные фонды), и компенсирующие их обязательства по отношению к кредиторам и владельцам (полученные фонды), в силу чего является исходной точкой для оценки бизнеса на основе активов.

11.2. Описание метода чистых активов

Затратный подход определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Методика оценки стоимости предприятия методом чистых активов утверждена законодательно (*«Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», утвержденный Приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. № 10н/03-6/пз 13*). В соответствии с этим документом под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

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

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

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

В случае если стоимость актива, права, обязательства или обязанности является незначительной,

Исполнитель имеет право не осуществлять их оценку (*Проект Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)»(www.appraiser.ru)*). Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности экономических субъектов и соответствия совершенных ими финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации, во всех существенных отношениях. Под достоверностью бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях понимается такая степень точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Существенность информации - это ее свойство, которое делает ее способной влиять на экономические решения разумного пользователя такой информации. Уровень существенности - это то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Критерии для определения уровня существенности устанавливаются в процентах от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. При этом для валюты баланса для определения уровня существенности устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2%. (*Правило (стандарт) аудиторской деятельности «Существенность и аудиторский риск», Одобрено Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 15 июля 1998 г. Протокол N 4, ст. 2, п. 2)*

Вследствие этого активы, которые составляют малую часть (2% и менее) в структуре активов, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итог активов. Остальные статьи оцениваются по рыночной стоимости.

Для оценки стоимости чистых активов компании использовалась информация бухгалтерского учета о структуре активов и обязательств ПАО "Ростертол" по состоянию на 30.09.2016 г.

11.3. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов

Рыночная стоимость собственного капитала по методу чистых активов рассчитывается по формуле:

СК = СУММА(Ар) - СУММА(О),

где:

СК – рыночная стоимость собственного капитала;

СУММА(Ар) - стоимость активов, принимаемых к расчету;

СУММА(О) - стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости чистых активов ПАО "Ростертол".

Таблица 11.1 Расчет стоимости чистых активов (тыс. руб.)

АКТИВ	Код строки	На 30.09.2016 г.	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2014 г.
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	147	158	75
Результаты исследований и разработок	1120	43 655	44 004	50 277
Основные средства	1130	4 901 543	3 371 516	2 809 735
Финансовые вложения	1150	2 320 853	1 571 153	765 739
Отложенные налоговые активы	1160	-28 492	-149 989	19 103
ИТОГО по разделу I	1100	7 237 706	4 836 842	3 644 929
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				

Запасы	1210	14 304 244	12 274 267	8 564 270
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	187 464	11 547	311 849
Дебиторская задолженность	1230	25 874 588	17 403 702	4 950 289
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	193 862	240 138	212 138
Денежные средства и денежные	1250	758 316	641 626	989 207
ИТОГО по разделу II	1200	41 318 474	30 571 280	15 027 753
БАЛАНС (актив)	1600	48 556 180	35 408 122	18 672 682
ПАССИВ	Код строки	На 30.09.2016 г.	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2014 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 300 000	2 300 000	2 300 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320		-3 002	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	217 923	217 923	217 629
Резервный капитал	1360	115 000	115 000	102 871
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 003 307	4 118 048	3 338 829
ИТОГО по разделу III	1300	7 636 230	6 747 969	5 959 329
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	28 032 755	19 517 970	4 851 643
Отложенные налоговые обязательства	1420	178 424	128 563	118 468
ИТОГО по разделу IV	1400	28 211 179	19 646 533	4 970 111
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	3 128 392	20 000	273 720
Кредиторская задолженность	1520	9 108 933	8 905 667	7 297 489
Доходы будущих периодов	1530			
Резервы предстоящих расходов	1540	471 446	87 953	172 033
ИТОГО по разделу V	1500	12 708 771	9 013 620	7 743 242
БАЛАНС (пассив)	1700	48 556 180	35 408 122	18 672 682

Таким образом, стоимость 100% пакета обыкновенных именных акций ПАО "Ростертол" в рамках затратного подхода составляет:

7 636 230 000 рублей.

12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

12.1. Общие положения

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые производственные и финансовые результаты.

При применении сравнительного подхода особое внимание уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям применяемых методов;
- критериям отбора сходных предприятий;
- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов и специфике их использования в оценочной практике;
- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за какую стоимость они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Суть сравнительного подхода при определении стоимости предприятия заключается в следующем. Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, которое было недавно продано. Затем рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем по предприятию-аналогу. Это соотношение называется мультипликатором. Умножив величину мультипликатора на тот же базовый финансовый показатель оцениваемой компании, получим ее стоимость.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

Во-первых, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия (акции). При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т. д. Это в конечном счете облегчает работу оценщика, доверяющего рынку.

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

В-третьих, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость предприятия на основе расчетов.

Сравнительный подход базируется на ретроинформации, и следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-финансовой деятельности предприятия, в то время как

доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

Другим достоинством сравнительного подхода является реальное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку цена фактически совершенной сделки максимально учитывает ситуацию на рынке.

Вместе с тем сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике.

Во-первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития предприятия в будущем.

Во-вторых, сравнительный подход возможен только при наличии доступной разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу похожих фирм, отобранных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий-аналогов является достаточно сложным процессом.

В-третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых предприятий. Поэтому оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования в процессе определения итоговой величины стоимости.

Таким образом, возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках. Второе условие - открытость рынка или доступность финансовой информации, необходимой оценщику. Третьим необходимым условием является наличие специальных служб, накапливающих ценовую и финансовую информацию. Формирование соответствующего банка данных облегчит работу оценщика, поскольку сравнительный подход является достаточно трудоемким и дорогостоящим.

12.2. Метод отраслевых коэффициентов (мультипликаторов)

В качестве исходных данных для расчета Оценщик использовал данные по выборке компаний отрасли:

- Инвестиционные компании.

Рассматривались компании, акции которых имеют котировки на открытых рынках капитала. Рассматривалась в динамике за несколько лет бухгалтерская отчетность данных компаний (данные с порталов www.bloomberg.com и www.reuters.com, а также Интернет-сайты компаний-аналогов) и динамика котировок их акций на биржах (данные с порталов www.reuters.com и http://finance.yahoo.com/, а также Интернет-сайты компаний-аналогов).

Поскольку оцениваемая компания осуществляет свою деятельность в России, то по компаниям развивающихся рынков (Emerging Markets) - нет необходимости пересчитывать значения мультипликаторов, применительно к российскому рынку.

Итоги расчетов рыночных мультипликаторов приведены ниже в таблице:

Company Name	Firm Value (in US $)	Current PE	PBV	PS	EV/EBIT	EV/EBITDA	EV/Invested Capital	EBITDA	EBIT (1-t)	FCFF	FCFE
Buzzi Unicem SpA (CM:BZU)	$5 736,70	5,99	0,93	0,67	9,00	3,96	1,13	$1 238,00	$436,11	$740,91	$622,80
Caltagirone SpA (CM:CALT)	$1 131,00	36,50	0,31	0,18	14,67	3,36	0,55	$336,30	$77,10	$216,00	$53,60
Cementir SpA (CM:CEM)	$1 511,10	8,43	0,56	0,50	13,56	4,78	0,69	$284,30	$81,30	$196,70	$160,20
Cementos Molins SA	$1 319,70	5,29	1,16	0,68	6,08	3,78	1,18	$306,70	$147,85	$84,94	$131,29
Cementos Portland Valderrivas SA (CATS:CPL)	$4 119,00	8,32	0,73	0,59	18,92	6,79	1,48	$561,00	$169,77	$131,27	$299,10
Cimentos De Portugal, SGPS, S.A. (ENXTLS:CPR)	$9 216,20	19,96	2,43	0,65	16,34	11,25	2,80	$773,90	$405,36	$190,86	$87,00
Ciments Francais SA (ENXTPA:CMA)	$7 582,20	12,36	1,08	0,67	8,56	4,67	1,53	$1 529,50	$576,95	$100,25	$0,70
CRH plc (ISE:CRG)	$27 940,70	10,91	1,48	0,65	14,97	7,44	1,30	$3 578,60	$1 382,15	-$126,25	-$2 911,60
Didier-Werke AG (DB:DID)	$413,90	6,86	1,56	0,34	12,81	4,97	1,46	$83,30	$32,30	$58,10	$66,80
Dyckerhoff AG (DB:DYK3)	$3 396,30	6,43	1,11	0,69	12,18	3,89	1,09	$756,90	$186,49	-$67,66	$220,85
H+H International A/S (CPSE:HH)	$321,90	393,89	1,07	0,45	NA	12,84	1,03	$24,70	-$22,60	-$28,24	$62,46
HeidelbergCement AG (DB:HEI)	$27 080,30	5,06	0,86	0,64	11,73	6,51	0,92	$3 997,80	$2 219,40	$2 102,50	-$4 608,40
Heracles General Cement Company S.A. (ATSE:HRAK)	$624,20	6,71	0,53	0,57	5,11	2,41	0,50	$186,80	$60,92	$14,18	$25,86
Holcim Ltd. (SWX:HOLN)	$39 299,50	12,77	1,18	0,90	12,43	6,75	1,11	$5 011,70	$2 036,09	-$1 745,21	-$2 532,70
Imerys SA (ENXTPA:NK)	$6 520,30	20,13	1,73	0,94	18,69	8,05	1,42	$809,80	$174,45	$456,95	$281,18
Italcementi SpA (CM:IT)	$8 748,50	19,66	0,79	0,46	11,26	5,20	0,89	$1 683,90	$485,34	$1 163,04	$742,70
Italmobiliare SpA (CM:ITM)	$7 190,40	NA	0,50	0,19	11,00	5,04	0,81	$1 425,40	$338,26	$1 037,26	$647,50
Lafarge SA (ENXTPA:LG)	$48 000,50	10,61	1,13	0,89	11,04	6,99	1,91	$6 455,70	$3 310,14	$1 309,74	-$3 570,90

Marshalls plc (LSE:MSLH)	$450,10	NA	0,84	0,48	15,73	5,26	0,88	$73,60	$24,60	$71,34	$67,10
RDB SpA (CM:RDB)	$324,90	NA	0,61	0,23	NA	32,69	0,80	$9,94	-$15,60	-$4,10	-$12,00
RHI AG (WBAG:RHI)	$1 564,30	6,74	3,68	0,45	22,34	5,00	2,08	$267,30	$59,80	-$141,41	-$223,34
Sto AG (DB:STO3)	$649,60	7,76	1,46	0,42	5,93	3,95	1,44	$146,90	$68,55	$77,75	$18,60
Titan Cement Company S.A. (ATSE:TITK)	$3 937,50	8,15	1,15	0,57	11,67	7,41	1,09	$523,00	$305,21	$306,24	-$111,97
Vicat SA (ENXTPA:VCT)	$4 958,70	10,76	1,48	0,15	10,19	6,48	1,81	$734,50	$377,20	$28,90	$144,10
Michelmersh Brick Holdings plc (AIM:MBH)	$61,40	NA	0,62	0,68	NA	75,89	0,76	$0,81	-$3,22	$2,61	$0,60
Readymix plc (ISE:RH1)	$31,34	NA	0,17	0,15	NA	NA	0,17	-$16,60	-$27,90	$8,81	-$16,56
Rocamat (ENXTPA:ROCA)	$86,20	NA	0,53	0,10	NA	27,87	0,92	$2,93	-$10,20	$5,52	-$0,91
Northern Bear PLC (AIM:NTBR)	$27,90	4,33	0,44	0,23	4,99	4,23	0,61	$6,34	$4,09	-$0,08	$1,16

Рассматриваются один мультипликатор:

- Стоимость компании/Чистая прибыль (PE),

что характерно при оценке подобных компаний.

Финансовые показатели компании, используемые при расчетах стоимости:

В качестве показателя чистой прибыли принято значение (форма 2 баланса на30.09.2016 года) – 2 281 588 000 рублей.

Расчет выбранного мультипликатора

- В качестве показателя *Стоимость компании/ Выручка (PE)* принято среднее значение для 28 компании (см. список выше) – 7,3538.

Сводный расчет стоимости 100% пакета оцениваемой компании методом отраслевых коэффициентов приведен ниже.

Стоимость компании = Выручка * Мультипликатор =

2 281 588 000 рублей * 7,3538=

16 778 443 000 рублей

В итоге, стоимость 100% пакета акций оцениваемой компании, по состоянию на дату оценки, рассчитанная методом отраслевых мультипликаторов, составляет 16 778 443 000 рублей

12.3. Метод компании-аналога (сравнимых продаж)

Оценщик не нашел публикуемых в открытых источниках информации о продажах компаний сходного вида деятельности.

Метод неприменим ввиду отсутствия на рынке предложений о продажах компаний сходного вида деятельности.

12.4. Заключение по сравнительному подходу

В итоге, стоимость 100% пакета акций оцениваемой компании, по состоянию на дату оценки, рассчитанная методом отраслевых мультипликаторов, составляет 16 778 443 000 рублей.

13. Расчет итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на выбор подхода к оценке:

Фактор 1: учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;

Фактор 2: наличие необходимой информации для реализации метода;

Фактор 3: достоверность имеющейся информации;

Фактор 4: учет специфических особенностей объекта оценки;

Фактор 5: учет влияния возможных рисков при определении стоимости;

Фактор 6: отражение тенденции развития рыночной ситуации.

Согласование результатов, полученных при применении сравнительного и затратного подходов в процессе оценки.

Проблема согласования результатов представлена в виде трехуровневой иерархии.

Верхний уровень – цель: определение рыночной стоимости;

Второй уровень - критерии, влияющие на результаты, полученные в каждом подходе:

Третий уровень - результаты, полученные при оценке двумя подходами: сравнительным и доходным.

Построены:

- Матрица попарных сравнений критериев (для уровня 2). Элементы на втором уровне иерархии расположены в матрице для того, чтобы установить характер суждения изучающих проблему людей о сравнительной важности элементов по отношению к общей цели.
- Матрицы попарных сравнений альтернатив (для уровня 3). Сравниваемые попарно элементы – это возможные варианты выбора альтернатив. Сравнивается, насколько результат, полученный при оценке в рамках каждого из подходов, наиболее хорош для удовлетворения каждого критерия 2 уровня.
- Получаем шесть матриц суждения размерностью 2×2, поскольку имеется шесть критериев на 2 уровне и два подхода, которые попарно сравниваются по каждому из критериев.

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость,

Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

Шкала оценки силы суждений

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность i-й альтернативы по сравнению с j-й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности j-й альтернативы перед i-й будет иметь обратное значение	Если x предпочтительнее y в пять раз, т. е. x = 5y, тогда y = x/5
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений **A = {aij}.** Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение **aij = aji**, т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного **вектора w = {wi} матрицы A.** Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^{n} w_{ij}}.$$

Тогда вес фактора **qi** определяется по формуле

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^{n} w_i}.$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности C.I. матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{max} = \sum_{i=1}^{nl} \left(q_i \times \sum_{j=1}^{n} w_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы A.

Отношение согласованности **C.R.** определяется соотношением

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

где **R.I.** – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ... 1/2, 1, 2, ...14.

Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R.I.	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение **C.R. ≤10%**

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены в таблице

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий.

	Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Наличие необходимой информации	Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Учет специфических особенностей объекта оценки	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	K	Вес	Произвед матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Учёт рыночной ситуации на дату оценки	1	1	0,25	3	1	2	1,07	0,166	1,084	6,519154
Наличие необходимой информации	1,00	1	1	1	1	1	1,00	0,155	1,000	6,431887
Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	4,00	1,00	1	3	3	3	2,18	0,339	2,177	6,4159
Учет специфических особенностей объекта оценки	0,33	1,00	0,33	1	3	1	0,83	0,129	0,922	7,120532

Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,00	1,00	0,33	0,33	1	3	0,83	0,129	0,847	6,545893
Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,50	1,00	0,33	0,33	0,33	1	0,51	0,080	0,518	6,477664
Сумма	7,83	6,00	3,25	8,67	9,33	11,00		1,000	Ср.знач.	6,585172
Вес	0,17	0,16	0,34	0,13	0,13	0,08	6,43	1,00	N	6
							ИС- индекс согласованности			0,11703
							ОС- отношение согласованности			0,09438

Критерием согласованности матрицы является не превышение ОС порогового значения 0,1

В данном случае **ОС 0,09438** т. е. таблица согласована

Критерий - ***Учёт рыночной ситуации на дату оценки***

Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Затратный	Сравнительный	K	Вес
Затратный	1	3	1,73	0,750
Сравнительный	0,33	1	0,58	0,250
			2,31	1,000

Критерий - ***Наличие необходимой информации***

Наличие необходимой информации	Затратный	Сравнительный	K	Вес
Затратный	1	3	1,73	0,750
Сравнительный	0,33	1	0,58	0,250
			2,31	1,000

Критерий - ***Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода***

Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Затратный	Сравнительный	K	Вес
Затратный	1	1	1,00	0,500
Сравнительный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000

Критерий - ***Учет специфических особенностей объекта оценки***

Учет специфических особенностей объекта оценки	Затратный	Сравнительный	K	Вес

Затратный	1	0,333	0,58	0,250
Сравнительный	3,00	1	1,73	0,750
			2,31	1,000

Критерий - ***Учет влияния возможных рисков при определении стоимости***

Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Затратный	Сравнительный	K	Вес
Затратный	1	0,333	0,58	0,250
Сравнительный	3,00	1	1,73	0,750
			2,31	1,000

Критерий - ***Отражение тенденции развития рыночной ситуации***

Отражение тенденции развития рыночной ситуации	Затратный	Сравнительный	K	Вес
Затратный	1	0,333	0,58	0,250
Сравнительный	3,00	1	1,73	0,750
			2,31	1,000

Расчет весовых коэффициентов

	Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Наличие необходимой информации	Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Учет специфических особенностей объекта оценки	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	
	0,166	**0,155**	**0,339**	**0,129**	**0,129**	**0,080**	Ki
Затратный	0,750	0,750	0,500	0,250	0,250	0,250	**0,20**
Сравнительный	0,250	0,250	0,500	0,750	0,750	0,750	**0,80**
Сумма =							1,00

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты для реализованных подходов:

Подходы к оценке рыночной стоимости	Весовой коэффициент значимости подхода
Затратный подход	0,20
Сравнительный подход	0,80
Итого:	1

Рыночная стоимость оцениваемого в настоящем отчете имущества определяется по следующей формуле:

$$V = V_{зт.} * 0,20 + V_{сравн.} * 0,80$$

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент значимости подхода	
Сравнительный подход	16 778 443 000	0,80	
Затратный подход	7 636 230 000	0,20	
Рыночная стоимость, руб.			14 950 000 000

Формирование итоговой стоимости.

Полученная стоимость является рыночной стоимостью 100% пакета акций ПАО «Роствертол».

Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО " Роствертол " по состоянию на дату проведения оценки составила:

7 РУБЛЕЙ 50 КОПЕЕК

15. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- вознаграждение Оценщиков не зависит от полученной итоговой величины рыночной стоимости;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО «Ростертол»
(Государственный регистрационный номер: 1-01-30039-Е)
на дату проведения оценки 19 декабря 2016 года составляет

7 РУБЛЕЙ 50 КОПЕЕК

Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

Оценщик ООО “ЭККОНА-ОЦЕНКА” Нестеров А.В.

16. Нормативно-методические материалы, использованные источники информации

16.1. Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
2. Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки:
4. Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
8. Стандарты Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательные к применению членами Ассоциация СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.
9. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Налоговый кодекс РФ.

16.2. Источники общей информации

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»
2. Информация интернет-сайтов.
3. Обзоры и исследования, предоставленные Исполнительной дирекцией СЗОО.

17. Приложения к отчёту об оценке

17.1. Копии документов Оценщика



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

18.10.2012 № 07-05088/12

на № 1847 от 17.10.2012

Исполнительному директору
Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»

Дёмину И.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Дёмин Иван Викторович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций М.Х. Попова

О.В. Лазарева
380-11-83

Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"

Софийская набережная, 34 "В", г. Москва, 115035
Тел./факс: (495) 951-03-20, 951-51-60, 951-56-58; E-mail: nprko@nprko.ru; URL: www.nprko.ru
ОКПО 45900379, ОГРН 1037700199327, ИНН/КПП 7727115783/770601001

Российская коллегия оценщиков

Здоровая среда оценки

Исх. № 30-78664-0210
от 07.10.2010

Выписка из Реестра
Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»
от 07.10.2010

Настоящим подтверждаю, что ООО "Эккона-Оценка" (г.Санкт-Петербург) является членом НП «Российская коллегия оценщиков», номер по реестру 78664 зарегистрирован на основании решения Протокола № 20 от 21.02.2006 заседания Правления НП «Российская коллегия оценщиков».

Исполнительный директор «Российская коллегия оценщиков» И.В. Дёмин

НП РКО является членом:

"Российского союза промышленников и предпринимателей"

"Торгово-промышленной палаты Российской Федерации"

"Российской гильдии риэлтеров"

"Международного комитета по стандартам оценки" (IVSC)

"Европейской группы ассоциаций оценщиков" (TEGoVA)

"Международной ассоциации налоговых оценщиков" (IAAO)

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00113/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00113/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

Юридический адрес: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

ИНН: 7810265840

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
Страховой случай:
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - *по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2016 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования и/или Ретроактивного периода.

Страховщик:_____/Ицковский К.А./ М.П.

Страхователь:_____/Кивисепп Б.В./ М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«10» октября 2016 года

Подготовлено ООО «Эккона-Оценка» © 2016

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017,г. Москва, ул.Малая Ордынка, д. 13, строение 3, тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 0032/78 от 17 марта 2014 года

из Реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из Реестра членов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Нестерова Алексея Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Нестеров Алексей Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

(не) является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации
(нужное подчеркнуть)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (НП СРО «НКСО»)

и (не) включен в Реестр членов НП СРО «НКСО» 17 января 2008 года
(нужное подчеркнуть)

за регистрационным №00316.

Представитель НП СРО «НКСО»
в Северо-Западном регионе,
действующий от имени НП СРО
«НКСО»
по Доверенности № 001/3-РП от
10.02.2014 г

Э.П. Баяндин

Подготовлено ООО «Эккона-Оценка» © 2016

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00016/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00016/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Нестеров Алексей Владимирович

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Культуры, д. 25. к.3, кв. 220

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*
Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*
Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования: *Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2016 года и действует по 23 часа 59 минут "31" января 2017 года включительно.*

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./ Страхователь: _____ /Нестеров А.В./

М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«25» января 2016 года

Подготовлено ООО «Эккона-Оценка» © 2016



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7283

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595642

Настоящий диплом выдан Нестерову Алексею Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „12" февраля 2004 г. по 25 апреля 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 апреля 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Нестерова Алексея Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии Кабаков

Ректор (директор)

Город С-Петербург 2005

МПФ Гознака. 1996.