



195112, пр. Шаумяна, дом 18

Телефон / Факс: 622-12-15

ОТЧЕТ
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
одной обыкновенной именной акции
(Государственный регистрационный номер: 1-01-01837-А) и
одной привилегированной именной акции
(Государственный регистрационный номер: 2-01-01837-А)
Публичного акционерного общества
«Центр международной торговли»

ЗАКАЗЧИК

**ПАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«АРСАГЕРА», «Д.У.» интервальным
паевым инвестиционным фондом
акций «Арсатера - акции 6.4»**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

06 марта 2018 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

06 марта 2018 года

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР
ОТЧЕТА**

№ 210-02/18-А

Санкт-Петербург

2018

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиками Нестеровым А.В. и Толмачевым А.В., заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» и в соответствии с Задаанием на оценку № 210-02/18-А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г., заключенным между ООО «Эккона-Оценка» и ПАО «Управляющая компания «Арсатера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсатера – акции 6.4», произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости одной обыкновенной именной акции (Государственный регистрационный номер: 1-01-01837-А) и одной привилегированной именной акции (Государственный регистрационный номер: 2-01-01837-А) Публичного акционерного общества «Центр международной торговли» по состоянию на **06 марта 2018 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 отдельно, 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 "Центр международной торговли", размер которого составляет не более 10% от общего количества акций, рыночная (справедливая) 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 «Центр международной торговли»

(Государственный регистрационный номер: 1-01-01837-А)

на дату проведения оценки 06 марта 2018 года составляет

8 (ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ

Рыночная (справедливая) стоимость одной привилегированной именной акции

ПАО «Центр международной торговли»

(Государственный регистрационный номер: 2-01-01837-А)

на дату проведения оценки 06 марта 2018 года составляет

6 (ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

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 (справедливой) 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.

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 (справедливой) стоимости	10
5.3. Определение оцениваемых прав.....	11
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 (справедливой) стоимости объекта оценки	14
7.6. Подготовка отчёта.....	14
8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
8.1. Общая информация о ПАО "Центр международной торговли".....	15
8.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
8.1.2. Краткая характеристика ПАО "Центр международной торговли"	15
8.1.3. Отраслевые риски	17
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	20
9.1. Анализ внешних факторов.....	20
10. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	30
10.1. Основные понятия и терминология.....	30
10.2. Общая характеристика методов оценки.....	31

10.3. Выбор подходов к оценке.....	32
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	34
11.1. Обоснование применения метода чистых активов.....	34
11.2. Описание метода чистых активов.....	34
11.3. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов.....	35
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	37
12.1. Общие положения.....	37
12.3. Метод сравнимых продаж.....	38
12.4. Заключение по сравнительному подходу.....	40
13. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	42
15. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	43
15.1. Нормативные материалы.....	43
15.2. Источники общей информации.....	43
16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	44
16.1. Копии документов Оценщика.....	45

1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Одна обыкновенная именная акция Одна привилегированная именная акция
Эмитент	ПАО "Центр международной торговли"
Уставный капитал, руб.	1 245 000 000
Государственный регистрационный номер	Обыкновенная именная акция 1-01-01837-А Привилегированная именная акция 2-01-01837-А
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:	06 марта 2018 года
Период проведения работ:	06 марта 2018 года
Дата составления Отчета:	06 марта 2018 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 № 210-02/18-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.)
Стоимостные показатели	
Стоимость, рассчитанная	
Затратным подходом, руб.	16 822 030 000 (поверочно)
Сравнительным подходом, руб.	9 636 000 000
Доходным подходом, руб.	не применялся
Рыночная (справедливая) стоимость 100% пакета, руб.	9 636 000 000 рублей
Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции, руб:	8 рублей
Рыночная (справедливая) стоимость одной привилегированной именной акции, руб:	6 рублей

2. Общие сведения

2.1. Сведения о заказчике

Публичное Акционерное Общество

«Управляющая компания «Арсатера»

«Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсатера – 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 ПАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00089/7 дата выдачи 05 октября 2017 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 ПАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00023/7-01 от 24 января 2017 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 1 февраля 2017 г. по 06 июля 2018 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 № 210-02/18-А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г.

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

Одна обыкновенная именная акция ПАО "Центр международной торговли" (Государственный регистрационный номер: 1-01-01837-А).

Одна привилегированная именная акция ПАО "Центр международной торговли" (Государственный регистрационный номер: 2-01-01837-А).

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

06 марта 2018 года

3.7. Дата составления отчёта, его порядковый номер.

06 марта 2018 года. Номер отчёта – 210-02/18-А

3.8. Срок проведения оценки

06 марта 2018 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 (справедливой) 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 (справедливой) 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 НККО, утвержденным Правлением Ассоциации СРО «НККО» (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 и одну привилегированную именную акцию ПАО "Центр международной торговли".

5.2. Определение рыночной (справедливой) стоимости

Рыночная (справедливая) стоимость¹:

“Под рыночной (справедливой) 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”

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

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 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.

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

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 №297 от 20.05.2015 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 20.05.2015 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.

7.5. Согласование результатов и заключение о рыночной (справедливой) 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 (справедливой) 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 "Центр международной торговли"

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 «Арсатера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом акций «Арсатера – акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 210-02/18-А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г. определяет задание на оценку, которое включало в себя определение рыночной (справедливой) стоимости одной привилегированной именной акции ПАО "Центр международной торговли";
- Ежеквартальный отчет ПАО "Центр международной торговли" за 4 квартал 2017 г.;
- Бухгалтерские балансовые отчеты (Форма № 1 и 2) за период 2009–2016 годы.

8.1.2. Краткая характеристика ПАО "Центр международной торговли"

Полное наименование:

Публичное акционерное общество «Центр международной торговли»

Сокращенное фирменное наименование:

ПАО "Центр международной торговли"

Фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания.

Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) «World Trade Center Moscow» выдано Открытому акционерному обществу «Центр международной торговли» Федеральной службой по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам 19.01.2001 № 198885. Срок действия до 29.02.2020.

Место нахождения:

123610 Российская Федерация, город Москва, Краснопресненская набережная 12

Адрес электронной почты: *wtc-info@wtcmoscow.ru*

Адрес страницы в сети "Интернет", на которой доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах

https://wtcmoscow.ru/about/

Данные о первичной государственной регистрации

Номер государственной регистрации: *015.815*

Дата государственной регистрации: *16.09.1992*

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: *Государственное учреждение Московская регистрационная палата*

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: *1027700072234*

Дата внесения записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, в единый государственный реестр юридических лиц: **29.07.2002**

Наименование регистрирующего органа: **Управление МЧС России по г. Москве**

Идентификационный номер налогоплательщика:

7703034574

Размер уставного капитала:

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала, руб.: **1 245 000 000**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: 1 083 000 000

Размер доли в УК, %: 86.9879518072

Привилегированные акции

Общая номинальная стоимость: 162 000 000

Размер доли в УК, %: 13.0120481928

История образования и деятельности эмитента

В июне 1973 г. Совет министров СССР принял Постановление «О строительстве в г. Москве Центра международной торговли и научно-технических связей с зарубежными странами».

28 ноября 1979 г. распоряжением Совета министров СССР организовано Всесоюзное хозрасчетное объединение «Совинцентр».

Официальное открытие организации состоялось в 1980 г., а в 1992 г. в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации № 21-рп от 21 января 1992 года и учредительным договором было создано Акционерное общество открытого типа «Центр международной торговли и научно-технических связей с зарубежными странами» (А/О «Совинцентр»). В 1996 году А/О «Совинцентр» преобразовано в открытое акционерное общество «Центр международной торговли и научно-технических связей с зарубежными странами» (ОАО «Совинцентр»).

Основным учредителем Общества является Торгово-промышленная палата Российской Федерации. Общество зарегистрировано Московской Регистрационной Палатой 16 сентября 1992 г. Общество учреждено на неопределенный срок. В 2000 году ОАО «Совинцентр» переименовано в открытое акционерное общество «Центр международной торговли» (Word Trade Center Moscow).

В течение многих лет Общество сохраняет конкурентное преимущество, предоставляя уникальный по своему охвату комплекс услуг: более 500 наименований. Приоритетными направлениями являются: сдача в аренду офисов и квартир, гостиничные услуги, конгрессно-выставочные услуги, а также сопровождающие их деловые услуги высокого качества в соответствии со стандартами Ассоциации Центров международной торговли.

В состав объектов, принадлежащих Обществу, входит 20-этажное Офисное здание-1 и 21-этажное Офисное здание-2, построенное в 2003 году, с начала 2011 года функционирует Офисное здание-3, гостиница «Crowne Plaza Moscow World Trade Centre» (бывшая «Международная») на 724 номера, с клубным корпусом гостиницы, апартотель, конгресс-центр (26 залов и переговорных комнат, включая конгресс-зал, пресс-зал, круглый стол), ресторан («RFR Гриль»), бары (Лобби-бар, Бар24), кафе («Городское кафе», «Plaza Garden»), банкетные залы высшей категории («Континенталь», «Дорчестер» «Европейский») и подземная автостоянка. Обществу также принадлежат помещения в МКД «Эридан». Общество является единственным акционером ОАО «ГК «Союз» и единственным участником ООО «ЦМТ-Краснодар», ООО «Совинцентр-2», ООО «ЦМТ-Регион», ООО «ЦМТ-Фитнес» и ООО «Проминэкспо».

В 2012 году на базе Общества при поддержке Торгово-промышленной палаты Российской Федерации создан Специальный проект Центра международной торговли «Россия в ВТО» с целью оказания информационной и консультационной поддержки

представителям бизнеса по вопросам международного сотрудничества в условиях присоединения России к ВТО.

До сентября 2015 года успешно функционировал Меркурий-клуб, который в дальнейшем по решению Совета директоров Общества был преобразован в общественно-политические чтения памяти Е.М.Примакова.

В апреле 2016 года Открытое акционерное общество «Центр международной торговли» привело свой устав в соответствие требованиям законодательства Российской Федерации и изменило свою организационно-правовую форму на Публичное акционерное общество «Центр международной торговли».

Рыночная капитализация эмитента

Рыночная капитализация рассчитывается как произведение количества акций соответствующей категории (типа) на рыночную цену одной акции, раскрываемую организатором торговли:

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2017 г.
Рыночная капитализация	10 874	8 554

Информация об организаторе торговли на рынке ценных бумаг, на основании сведений которого осуществляется расчет рыночной капитализации, а также иная дополнительная информация о публичном обращении ценных бумаг по усмотрению эмитента: **ПАО Московская Биржа**.

8.1.3. Отраслевые риски

Рынок гостиничных услуг.

Более половины из введенных в 2017 году гостиничных номеров приходится на Москву, где введено 2 050 номеров из 3 700 по России. В конце 2017 года был запущен один новый отель в высоком ценовом сегменте (Upper-Upscale) - «Хайатт Ридженси Петровский Парк» (298 номеров), который представит значительную конкурентную угрозу для гостиницы «Crowne Plaza Moscow World Trade Centre». Помимо этого гостиничного объекта, сильную конкуренцию по-прежнему составляют и другие гостиницы 4-5*, демонстрируя стабильные результаты по показателям.

Среднерыночный уровень загрузки для качественных московских гостиниц составил в 2017 г. 72,8% (+0,8 пп. к результатам 2016 г.) – это очередной рекорд, который гостиницы города показали с 2006 года. Показатель доходности на доступный номер (RevPAR) по итогам года вышел на уровень 4 779 руб., что на 1% ниже результата предыдущего года.

В «высоком» ценовом сегменте (Upper Upscale), к которым относится гостиница "Crowne Plaza Moscow World Trade Centre", доходность на номер прибавила 1,8% к прошлому году.

Наиболее востребованными гостиницами Москвы оказались отели высокой ценовой категории (Upper Upscale), чей среднегодовой уровень загрузки составил 77,1% (+1 пп. по сравнению с 2016 г.), при этом средние цены размещения в них сохранились фактически на прошлогоднем уровне (+0,4% к 2016 году, до 8 254 руб. за ночь). У гостиницы "Crowne Plaza Moscow World Trade Centre", загрузка по году составила 77,29% (84,02% за 4 квартал), средняя цена за номер в 2017г - 6371,26 рублей (6533,61 за 4 квартал) и RevPar – 4924,35 рублей (5489,54 в 4 квартал).

Таким образом, вышеупомянутые показатели продемонстрировали рост в 2017 году по сравнению с 2016 г. на 6,45% по загрузке, 0,3% ADR, 9.45 % Revpar соответственно.

Исходя из этого, можно сказать, что 4 квартал и 2017 год был для московского гостиничного рынка стабилизирующим после «всплеска» 2016 года и характеризовался сглаженным ростом цен размещения и стабильным спросом, который рос с небольшим опережением относительно ощутимого роста в объеме рыночного предложения.

Рынок конгрессных услуг.

В течение 2017 года в преддверии Чемпионата мира по футболу 2018 года происходило планомерное пополнение рынка новыми объектами и приростом объема конгрессных площадей. К концу 2017 года объем предложения на конгрессном рынке Москвы составил 144 тыс. кв. м., было введено порядка 15

тыс. кв. м новых конгрессных площадей. Доля рынка Конгресс-центра ПАО «ЦМТ» составляет 4,16%. Среди наиболее крупных объектов, вышедших на рынок в 2017 году и располагающих конференц-залами, следует отметить:

- Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park (13 конференц-залов общей площадью 3500 кв. м, включая зал-трансформер (местимость конференц-залов – 9300 человек);
- Hilton Garden Inn Moscow Krasnoselskaya. В отеле предусмотрено пять конференц-залов различной вместимости. Максимальная вместимость основного зала 240 чел.;
- Park Inn by Radisson Измайлово с залом - трансформером максимальной вместимостью 120 чел.;
- AZIMUT Отель Смоленская. В отеле 8 конференц-залов общей площадью 861 кв. м, включая зал-трансформер вместимостью 355 чел.;
- Ibis Москва Октябрьское Поле с маленькими конференц-залами вместимостью до 25 чел.

Конгрессный рынок Москвы продолжает развиваться в условиях жесткой ценовой конкуренции во всех сегментах рынка, включая бизнес-сегмент, представленный конференц-отелями, так и сегмент многофункциональных непрофильных площадок.

Рынок офисной недвижимости.

В четвертом квартале 2017 года на рынке офисной недвижимости Москвы большинство сделок по аренде офисов не превышали 1 тыс. кв.м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые, более современные офисы, когда как крупные корпорации чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в существующем здании на более мягких условиях аренды. В течение 2017 года в эксплуатацию было введено почти 380 тыс. кв. м. качественных офисных площадей. Показатель чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам 2017 года превысил прошлогоднее значение более чем в два раза. Увеличение показателя сформировано несколькими крупными сделками в объектах класса А/В+. Средний уровень вакантных помещений составил 12,3% (в классе А – 16,6%, в классе В+ 14,5%, в классе В - составил 8%). На данный момент на московском рынке коммерческой недвижимости вакантно 2,5 млн. кв. м. офисных площадей. Средняя запрашиваемая ставка аренды по итогам девяти месяцев в объектах класса А/В стабилизировалась, в классе А составляет – 25 000 руб., в классе В 16 000 руб. за кв. м. в год (не включая операционные расходы и НДС). Общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы по итогам четвертого квартала 2017 года достиг 20,3 млн. кв. м., из которых офисы класса А составляют 22% (4,5 млн. кв. м.) и офисы класса В+ 37% (7,5 млн. кв. м.) и офисы класса В - составили – 41% (8,3 млн. кв. м.). Всего за последний квартал 2017 года в эксплуатацию было введено 230 тыс. кв. м. качественных офисных площадей, что стало самым высоким квартальным показателем за последних два года. В четвертом квартале 2017 года Офисно-квартирным комплексом были заключены крупнейшие сделки общим объемом 5 600 кв. м. Профиль деятельности новых арендаторов приходится на компании финансового, банковского сектора, IT технологий, производственного и торгового сектора и государственных некоммерческих организаций. Показатель средневзвешенной ставки аренды на офисы составил 27 900 руб./кв. м. /год, без учета операционных расходов и НДС. Уровень вакантных площадей в ЦМТ сократился и составил 5,7%, по сравнению с показателем 3 квартала 2017 года (7,3%).

Рынок услуг питания.

По информации РБК Исследования рынков, в целом по России, оборот общественного питания в 2017 году составил 1355 млрд. руб., что на 0,3% больше, чем в 2016 году. Если рассчитать оборот предприятий общественного питания на человека (данные РБК+), то в РФ это примерно 700 руб. в месяц. Для сравнения, в США это более 11 тыс. руб., в Германии 3,5 тыс. руб. Подобный размер выручки обусловлен уровнем доходов населения, соответствующим текущему состоянию экономики страны.

По данным Роскомстата, число кафе, баров и ресторанов в Москве в 2017 году составило около 8000. Посещение ресторанов стало естественной привычкой и потребитель не готов отказаться от них даже в условиях существенного падения своих доходов, предпочитая сэкономить на чем-нибудь другом. Регулярные посетители изменили стиль потребления – стали выбирать заведения попроще, платить поменьше, ходить пореже, реже рисковать, выбирая проверенные, хорошо известные заведения и блюда.

Основываясь на аналитических данных Агентства РБК Исследования рынков (опрос был проведен в 2017 году среди 3800 респондентов), основные требования потребителя услуг общественного питания в Москве в 2017 году:

- более демократичные цены в ресторанах (55%);
- улучшение качества блюд (39%);

- больше акций и спец-предложений (37%);
- порции большего размера (35%);
- большой выбор блюд (27%);
- более качественный сервис (27%);
- более выгодные программы лояльности (25%).

9. Анализ рыночной ситуации

9.1. Анализ внешних факторов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов"

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юрал": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов.

Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики,

предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные приоритеты социально-экономического развития Российской Федерации

К 2019 году необходимо сформировать условия для реализации основных элементов новой модели экономического развития, отечественная экономика должна выйти на стабильный рост, базирующийся на ускоренном росте частных инвестиций с использованием современных технологических решений и механизмов стратегического планирования.

В соответствии с Федеральным законом от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации" до конца 2018 года будет завершен этап формирования системы документов стратегического планирования в рамках единого цикла стратегического планирования Российской Федерации.

Будет осуществлен комплекс научно-методологических исследований и организационных мероприятий по совершенствованию нормативно-правовой базы стратегического планирования, по оптимизации системы отчетности федеральных органов исполнительной власти о ходе реализации документов стратегического планирования и эффективности реализованных мер государственного регулирования в сфере социально-экономического развития.

В основе социально-экономической политики Правительства Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2017 - 2019 годы) лежат приоритеты, сформулированные в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606 и в Основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года.

Основными приоритетами экономической политики на прогнозный период являются:

- повышение инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшение делового климата и создание благоприятной деловой среды;
- рост доли производительных расходов в структуре бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- импортозамещение;
- повышение качества жизни и увеличение объема инвестиций в человеческий капитал;
- сбалансированное региональное развитие;
- повышение качества функционирования институтов государственной власти;
- развитие информационных технологий и поддержка высокотехнологичных секторов экономики.

В части повышения инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшения делового климата и создания благоприятной деловой среды в 2017 - 2018 годах основное внимание будет уделено реализации новых инициатив предпринимательского сообщества, практике правоприменения и доведения информации о результатах реализации "дорожных карт" до представителей бизнеса.

В целях сохранения потенциально платежеспособных участников хозяйственного оборота в законодательство о банкротстве будут внесены изменения, направленные на совершенствование механизмов их финансового оздоровления.

Рост доли производительных расходов в структуре бюджетов бюджетной системы Российской Федерации будет обеспечен через использование механизма государственных программ Российской Федерации в бюджетном процессе на фоне проведения бюджетной консолидации, предполагающей, в первую очередь, меры по оптимизации и повышению эффективности бюджетных расходов, не обеспечивающих значительные макроэкономические эффекты.

На сохранение стабильности налоговых условий направлена реализация Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 246-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", которым предусматривается установление 3-летних "надзорных каникул" в отношении плановых проверок для предприятий, в течение трех лет не имевших серьезных нарушений установленных требований к ведению предпринимательской деятельности.

В рамках процесса импортозамещения, начиная с 2017 года, будут реализованы мероприятия по созданию механизма льготного кредитования для упрощенного доступа сельскохозяйственных товаропроизводителей к кредитным средствам.

В части повышения качества жизни и инвестиций в человеческий капитал запланирован комплекс мероприятий:

- сохранение в 2017 году нулевой ставки НДС в отношении услуг по перевозке пассажиров железнодорожным транспортом в пригородном сообщении;

- строительство в рамках программы "Жилье для российской семьи" объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, включая 92 детских дошкольных учреждения и 44 общеобразовательных школы;
- создание условий для улучшения гражданами Российской Федерации жилищных условий не реже одного раза в 15 лет.

Ожидается, что к 2018 году средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам (в рублях) будет превышать индекс потребительских цен не более чем на 2,2 процентного пункта.

В области образования проводятся региональные, национальные и отраслевые чемпионаты профессионального мастерства, всероссийские олимпиады и конкурсы по профессиям и специальностям среднего профессионального образования для повышения общественного престижа рабочих профессий и среднего профессионального образования.

Утверждена программа содействия созданию в субъектах Российской Федерации (исходя из прогнозируемой потребности) новых мест в общеобразовательных организациях на 2016 - 2025 годы, установлены равные условия доступа к финансированию за счет бюджетных ассигнований государственных, муниципальных и частных организаций дополнительного образования детей. Кроме того, создана сеть ресурсных учебно-методических центров по обучению инвалидов на базе образовательных организаций высшего образования.

В сфере здравоохранения ключевыми направлениями государственной политики до 2018 года являются:

- обеспечение принятия дополнительных мер по повышению медико-экономической эффективности системы здравоохранения на основе научно-обоснованного анализа;
- разработка методики учета затрат в медицинских организациях на оказание медицинской помощи и расчета стоимости программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи;
- внедрение системы клинических рекомендаций (протоколов лечения);
- принятие "дорожной карты" развития центров ядерной медицины и диагностики.

В области профессионального развития в течение ближайших двух лет в целях развития эффективного и гибкого рынка квалифицированного труда продолжится работа по развитию профессиональных квалификаций, в том числе путем обновления требований к компетенциям и квалификациям работников, а также формирования системы независимой оценки их профессионального уровня. В части развития информационных технологий и поддержки высокотехнологичных секторов экономики продолжается работа по устранению "цифрового неравенства" посредством развития широкополосного доступа к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", запуска цифрового эфирного вещания на всей территории России, обеспечения широкой доступности телевидения с учетом новых технологических возможностей. В 2017 - 2018 годах продолжится поддержка импортозамещения продукции в сфере информационных технологий и стимулирования экспорта программного обеспечения.

В 2018 году будет разработана Стратегия пространственного развития Российской Федерации, в рамках исполнения которой доля просроченной кредиторской задолженности в расходах консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации должна быть снижена с 0,22% в 2015 году до 0,1% в 2020 году.

В части повышения качества функционирования институтов государственной власти важной целью структурных социально-экономических преобразований является повышение качества государственного управления. Для достижения данной цели предусматривается внедрение института оценки фактического воздействия принятых законодательных актов, создание сети многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг.

Остаются актуальными задачи повышения эффективности управления федеральным имуществом, приватизация и формирование интегрированных структур, а также совершенствование механизмов управления находящимися в федеральной собственности акциями и объектами недвижимости, в том числе земельными участками. При этом в 2017 - 2018 годах будет продолжен курс на последовательное сокращение государственного сектора экономики.

Факторы экономического роста

Наряду с сохранением действия негативных факторов, обусловленных падением цен на нефть и ограничениями в импорте товаров и технологий, в среднесрочной перспективе начинают проявляться факторы, оказывающие компенсирующее и стимулирующие воздействие на экономический рост. Это, прежде всего, адаптация российской экономики к ограничениям импорта товаров, развитие импортозамещения, снижение издержек, высвобождение

неэффективного капитала и повышение конкурентоспособности отечественной продукции вследствие существенной девальвации рубля. Действие этих факторов будет проявляться в динамике следующих основных составляющих ВВП:

- восстановление сократившихся в период 2014 - 2015 годов запасов материальных оборотных средств. Влияние этого фактора будет наиболее заметным в первые два года прогнозного периода (замедление падения запасов и переход их прироста в положительную область обеспечивают заметное увеличение объема валового накопления в 2016 году по отношению к 2015 году даже с учетом сокращения инвестиций в основной капитал, поскольку отрицательное влияние сокращения инвестиций существенно меньше положительного влияния абсолютной величины изменения прироста запасов);
- постепенное восстановление потребительского спроса с учетом роста доходов населения в 2017 - 2019 годах. Оживление розничной торговли также будет способствовать восстановлению запасов материальных оборотных средств;
- сохранение положительной динамики экспорта товаров при постепенном повышении темпа роста несырьевого неэнергетического экспорта - наиболее заметное влияние этого фактора прогнозируется в 2017 - 2019 годах;
- восстановление инвестиционной активности после инвестиционной паузы начавшейся в 2014 году, при этом в 2017 году на динамику инвестиций будет оказывать влияние реализация ряда крупных инвестиционных проектов, в последующие годы - повышение инвестиционной активности частного бизнеса.

В 2016 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, являются рост чистого экспорта и замедление снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Остальные факторы сохраняют отрицательную динамику.

В 2017 году положительный вклад в экономический рост будут вносить прирост запасов материальных оборотных средств и рост конечного потребления домашних хозяйств. С 2018 года положительным фактором начнут выступать инвестиции в основной капитал. В 2018 - 2019 годах вклад основного капитала последовательно возрастает с 0,3 до 0,5 п. п., вклад потребления домашних хозяйств - от 0,5 до 0,9 п. пункта. Вместе с тем восстановление положительной динамики импорта и более медленный рост экспорта приведут к снижению роли этого фактора в экономическом росте.

К 2019 году завершится инвестиционная пауза в российской экономике и темпы роста ВВП восстановятся, но в данном варианте останутся все еще ниже темпов роста потенциального ВВП. Это создает предпосылки и возможности для дальнейшего повышения темпов роста ВВП, которые могут быть реализованы в последующие годы.

В результате в 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6 процента. Возобновление экономического роста предполагается в начале 2017 года. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,6%, в 2018 году - 1,7%, в 2019 году - 2,1 процента.

Доминирующим фактором смены фазы экономического цикла в 2016 году станет постепенное восстановление конечного и промежуточного спроса. В последующие годы начнет приобретать роль восстановление потенциального ВВП в результате прироста основного капитала и повышения его производительности.

Восстановление спроса будет происходить неравномерно. На первом этапе основную роль, как отмечалось, сыграет замедление падения запасов и переход их прироста в положительную область. Это обеспечивает положительный вклад валового накопления в рост ВВП уже в 2016 году. Рост запасов связан с замедлением падения спроса населения и промежуточного потребления в экономике и будет поддерживаться ожиданиями роста экономики в предстоящий период.

Другие составляющие конечного спроса, кроме экспорта товаров, будут находиться в 2016 году в подавленном состоянии: конечный спрос домашних хозяйств сократится (падение на 3,8% к 2015 году). В еще более подавленном состоянии будет находиться инвестиционный спрос - ожидается, что инвестиции в основной капитал снизятся в 2016 году на 3,7 процента.

Вклад в темпы прироста ВВП, %

	2015	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	год	оценка		прогноз	
ВВП используемый	-3,0	-0,6	0,6	1,7	2,1
Расходы на конечное потребление	-5,4	-2,3	0,0	0,3	0,7
Домашних хозяйств	-5,1	-2,0	0,3	0,6	1,0
Государственного управления	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Валовое накопление	-3,9	0,6	0,8	1,4	1,6
Валовое накопление основного	-1,6	-0,8	-0,1	0,3	0,4

капитала					
Изменение запасов	-1,8	1,3	0,9	1,1	1,2
Чистый экспорт	6,4	1,1	-0,22	0,1	-0,24
Экспорт товаров и услуг	1,0	-0,1	0,5	0,6	0,2
Импорт товаров и услуг	5,4	1,2	-0,7	-0,5	-0,5

В 2017 - 2019 годах в результате постепенного восстановления реальных доходов и активизации потребительского кредитования вновь повышаются темпы роста потребительского спроса: рост оборота розничной торговли прогнозируется на уровне 0,6 - 1,8% в год, объема платных услуг - 0,7 - 2 процента. Вклад спроса домашних хозяйств в экономический рост в этот период уже составит 0,3-1 п. п., то есть значительную часть экономического роста.

Структура элементов использования ВВП

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
		оценка		прогноз	
ВВП используемый	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Расходы на конечное потребление	73,1	74,0	73,5	72,3	71,0
Домашних хозяйств	53,6	54,0	54,0	53,5	53,0
Государственного управления	19,1	19,6	19,1	18,4	17,6
Валовое накопление	20,7	22,7	23,5	24,8	26,2
Валовое накопление основного капитала	21,9	22,3	22,3	22,2	22,1
Изменение запасов	-1,1	0,4	1,2	2,6	4,2
Чистый экспорт	8,3	5,3	4,9	4,7	6
Экспорт товаров и услуг	29,5	26,2	25,6	25,3	25,1
Импорт товаров и услуг	21,2	20,9	20,7	20,5	20,5
Статистическое расхождение	-2,2	-2,0	-1,9	-1,8	-1,8

Существенное положительное влияние в этот период начинает оказывать рост инвестиционного спроса. Сохраняется также положительное влияние изменения прироста запасов. Суммарно валовое накопление формирует в 2017 году 0,8 п. п., в 2018 - 2019 годах - 1,4-1,6 п. п. прироста ВВП. Влияние остальных компонент незначительно.

В структуре использования ВВП несколько увеличится доля валового накопления при стабильной доли расходов домашних хозяйств и сокращении доли расходов на государственное управление и чистого экспорта. **Структурные сдвиги в экономике**

Со стороны производства ВВП ожидается ряд структурных изменений. После существенного падения в 2015 и 2016 годах к концу прогнозного периода наиболее значительный темп роста добавленной стоимости ожидается в обрабатывающих производствах и в строительстве.

Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста добавленной стоимости, %)

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
		оценка	прогноз		
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,1	1,1	-1,1	1,4	1,5
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,8	0,0	0,6	0,9
Обрабатывающие производства	-5,1	-0,4	1,7	2,7	3,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,4	0,0	-0,2	0,6	0,9
Строительство	-7,4	-3,1	0,3	2,1	2,6
Оптовая и розничная торговля	-10,0	-2,3	-0,5	0,7	1,0
Транспорт и связь	-1,5	-0,9	0,1	1,2	1,4

В 2017 - 2019 годах высокими темпами будет развиваться обрабатывающая промышленность (1,7 - 3,2%). В 2018 - 2019 годах положительные темпы покажут также строительство (2,1 - 2,6%), транспорт и связь (1,2 - 1,4%). Более низкие темпы ожидаются в оптовой и розничной торговле, сельском хозяйстве, добыче полезных ископаемых, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, а также по услугам для населения.

Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности, %

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
		оценка		прогноз	
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,9	3,9	3,8	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,7	8,2	8,0	7,8	7,6
Обрабатывающие производства	12,7	12,7	12,8	13,1	13,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Строительство	5,3	5,2	5,2	5,3	5,3
Оптовая и розничная торговля	14,1	14,2	14,2	14,2	14,2
Транспорт и связь	6,6	6,7	6,7	6,6	6,6
Другие виды деятельности	35,7	36,6	36,7	36,8	37,0
Чистые налоги на продукты	10,4	10,1	10,1	9,8	9,6

В прогнозный период снизится доля добычи полезных ископаемых в структуре ВВП с 8,7% в 2015 году до 7,6% в 2019 году. При этом доля обрабатывающих производств в общем объеме производства ВВП заметно увеличится: с 12,7% в 2015 году до 13,3% в последующие годы.

Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с начавшимся процессом импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. Доля энергетики сохранится стабильной на уровне 2,5%, в том числе вследствие сдерживания предельного роста тарифов на электроэнергию.

Доля сектора "Сельское хозяйство" после повышения до 3,9% в 2015 году в прогнозный период будет сохраняться на этом же уровне, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

Доля оптовой и розничной торговли будет стабильной на протяжении 2017 - 2019 годов - 14,2 процента.

Доля других видов деятельности увеличится с 35,7% в 2015 году до 37% к 2019 году.

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

9.2 Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Рынок гостиничных услуг.

В 2017 году рост загрузки наблюдался в основном в бизнес-сезоны – зимой и осенью, и Чемпионат мира по футболу должен выровнять данную сезонность летом 2018 года.

В 2018 году запланировано открытие только одной брендовой гостиницы эконом-сегмента:

«Holiday Inn Express Ховрино» (170 номеров) в Москве. В столице в этом сегменте уже существуют два брендованных отеля («Ibis Budget Панфиловская» на 114 номеров и «Holiday Inn Express Moscow Павелецкая» на 243 номера).

За последние годы наблюдается расширение трех основных аэропортовых кластеров в Москве с точки зрения предложения средств размещения; данная тенденция будет продолжаться и в 2018 году. В аэропорту Внуково открываются две брендованные гостиницы в высоком ценовом сегменте: “DoubleTree by Hilton Внуково” (432 номера) и “Four Points by Sheraton Moscow Внуково” (250 номеров). В аэропорту Шереметьево появится первый отель эконом-сегмента под управлением международного оператора – “Holiday Inn Express Moscow Шереметьево” (198 номеров). В январе 2018 уже открылся “Ibis Аэропорт Домодедово” (152 номера).

Рынок конгрессных услуг.

Развитие конгрессного рынка в 2017 году определяют следующие внешние и внутренние факторы:

Расширение конгрессной географии – появление новых привлекательных дестинаций в азиатских мегаполисах. Вследствие этого наблюдается тенденция ухода деловых мероприятий из популярных европейских мегаполисов, несмотря на то, что штаб-квартиры более половины международных ассоциаций расположены в европейских странах.

Сохранение экономических санкций продолжает оказывать негативное влияние на выбор Москвы в качестве международной конгрессной дестинации.

Макроэкономическая ситуация определяет сохранение политики экономии бюджетов, выделяемых компаниями на проведение мероприятий, и трэвел-бюджетов. Заказчики переориентируются на площадки более доступного ценового сегмента, вводят отраслевые регламенты при выборе мест проведения мероприятий (фармацевтические компании). Происходит сокращение форматов, объединение ранее самостоятельных мероприятий. Отмена мероприятий продолжает быть устойчивым трендом. Сокращение и жесткий контроль государственного финансирования мероприятий, сокращение спонсорских программ со стороны российского бизнеса.

Развитие и государственная поддержка конгрессной инфраструктуры в регионах (Сочи, Казань, Уфа, Екатеринбург, Ярославль, Владивосток, Крым).

Обострение конкуренции на рынке, как внутри бизнес-сегмента, представленного конференц-отелями, так и с многофункциональными непрофильными площадками. Рост предложения на конгрессном рынке Москвы за счет ввода новых объектов, крупнейшим из которых в 2017 году стал Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park. Распространение практики ценового демпинга для новых конгрессных площадок, комплементарного предоставления конференц-залов при заказе услуг питания.

Рынок офисной недвижимости.

Согласно анонсированию собственников объектов, в 2018 году будет введено около 350-400 тыс. кв. м нового предложения офисных площадей. Девелоперская активность прогнозируется низкой: обильный приток ожидаемых площадей будет сформирован в большей степени из объектов с отложенными или перенесенными сроками готовности. В 2018 году ожидается дальнейшее увеличение поглощения вакантных площадей в высококачественных офисных зданиях по всей Москве. Ввиду этого прогнозируется постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии «под отделку», с учетом последующей отделки офиса по техническому заданию арендатора. Отдел исследований компании Cushman&Wakefield прогнозирует спад нового строительства в 2018-2020 гг. и небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году. По прогнозу Knight Frank, средневзвешанные ставки аренды на офисном рынке в 2018 году могут вырасти на 3-5%. Во многом рост будет обеспечиваться увеличением ставок аренды на офисные блоки, которое станет следствием дефицита свободных площадей. Дополнительным катализатором спроса могут стать компании, которые сейчас занимают офисные блоки в бизнес-центрах, построенных около 20 лет назад. По мнению экспертов ILM, в 2018 году ожидается снижение вакансии в классе А. Вакансия в целом по рынку (в классе А, В+ и В-) будет стабильна. Дополнительно в 2018-2020 гг. прогнозируется увеличение ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

Рынок услуг питания.

В 2017 году в сфере общественного питания произошло много изменений. Дополнилась законодательная база, введена система ЕГАИС, контролирующая реализацию алкогольной продукции. На рынке появились новые форматы заведений. Рынок общественного питания перестраивается под запросы населения. В связи со снижением реальных доходов спрос сместился в сектор заведений эконом-класса. Самыми востребованными стали форматы «to go», фаст-фуды, недорогие рестораны и бары. В целом, динамика на рынке общественного питания положительная. После значительного спада в 2015 году и ухода с рынка нескольких крупных брендов, франчайзинг вновь набирает обороты. По информации агентства «РБК Исследования рынков» за последний год число франчайзинговых проектов выросло на 4,2% от общего количества сетевых заведений.

Наибольший интерес у предпринимателей вызывают франшизы:

Фаст-фуд.

Кофе с собой.

Кафе-кондитерские.

Пиццерии.

Суши-бары, заведения азиатской и паназиатской кухни.

Доставка на дом. По итогам 2017 года:

Эксперты прогнозируют рост рынка общественного питания.

Наиболее востребованными станут заведения «эконом-класса»: пиццерии, фаст-фуд, столовые.

Количество предприятий, открытых по франшизам, увеличится. Крупные компании направят свое внимание на дальние регионы России.

На рынок выйдут новые форматы заведений по европейскому образцу.

В связи с развитием сферы общепита и введением закона о квалификации потребуется больше сотрудников с профильным образованием.

Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Ситуация на московском качественном гостиничном рынке выглядела довольно оптимистично в 2017 году, однако темпы роста всех операционных показателей замедлились в три раза по сравнению с 2016 годом. Частично это связано с высоким объемом ввода: в 2017 году на столичном рынке добавилось в два раза больше качественного гостиничного фонда (почти 1,8 тыс. номеров), чем в 2016 году (900 номеров), что несомненно влияет на распределение бизнес и туристических потоков гостей. Еще одна причина – более позитивная динамика рынка с конца 2014 года.

После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне. Ввиду стабильно низкого нового строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия снизилась к концу года и сохранится на уровне 12,5% в 2018 году. Ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений.

Конкуренты эмитента

Основные конкуренты гостиницы Crowne Plaza Moscow World Trade Centre:

Radisson Royal 5* (535 номеров)

Триплекс Ibis, Adagio, Novotel (701 номер)

Renaissance Monarch Centre, 4* (366 номеров)

Novotel Moscow City, 4* (360 номеров)

Azimut Moscow Olympic Hotel (бывший Renaissance Moscow), 4* (486 номеров)

Marriott «Новый Арбат» 5* (234 номера)

DoubleTree by Hilton (270 номеров)

У вышеупомянутых конкурентов рост процента загрузки в 2017 году по отношению к 2016 году составил 4%, среднегодовая загрузка - 78,4. Показатель ADR остался на уровне 2016 года и равнялся 5790 рублям. Показатель Revpar составил 4541 рублей и показал рост на 4,1 %.

Основные конкуренты офисных центров Общества:

- МДМЦ Москва-Сити (Меркурий Сити, Башня Империя, Северная Башня) МКХ Красные Холмы
- Европа Билдинг
- White Stone
- Норд Стар Тауэр

В четвертом квартале 2017 года были введены в эксплуатацию: МФК «IQ-квартал», Башни I, II (А-класс, 121 184 кв. м), Башня Федерация-«Восток» (А-класс, 96 145 кв. м), Арена Парк, кор.3 (А-класс, 12 800 кв. м).

Основные конкуренты Конгресс-центра:

гостиницы класса 5* и 4* с конференц-залами (Radisson Royal 5*, Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park, Renaissance Monarch Centre 4*, Radisson Славянская, 4*, Holiday Inn Сокольники, Космос). специализированные конгрессные комплексы (Конгресс-парк гостиницы «Radisson Royal», Технополис Москва).

выставочные площадки (Крокус Экспо, ЦВК «Экспоцентр», (павильоны ВДНХ № 75 и Украина, Гостиный Двор, ЦВЗ Манеж).

МФК и офисные комплексы, имеющие в своем составе многопрофильные залы (МФК «Око» (Chrystal Ballroom), Башня «Империя», Башня «Меркурий», БЦ «Северная Башня» - все в составе ММДЦ «Москва-Сити»).

Конкурентные преимущества:

специализированная конгрессная площадка, располагающая самым большим количеством конференц-залов;

диверсифицированный рыночный продукт, комплексность предоставляемых услуг (гостиница, конференц-залы, собственное техническое оборудование, питание, деловые услуги) и полная инфраструктура на территории комплекса;

удобное расположение (близость к деловому центру Москвы, Садовому Кольцу, району Москва-Сити);

деловая репутация среди организаторов конгрессно-выставочных мероприятий, является престижной площадкой для проведения международных и национальных конгрессных мероприятий.

10. Методология оценки

10.1. Основные понятия и терминология

Определение рыночной (справедливой) стоимости

В настоящем Отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «Центр международной торговли». Определение рыночной (справедливой) стоимости приводится 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.). 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 (справедливой) 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) N 297 от 20.05.2015 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) N 297 от 20.05.2015 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 (справедливой) 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 (справедливой) стоимости. В результате перед оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной (справедливой) 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 (справедливая) 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 (справедливая) 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 деятельность 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 отраслевых 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-б/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 (справедливой) 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 (справедливой) стоимости.

Для оценки стоимости чистых активов компании использовалась информация бухгалтерского учета о наличии и структуре активов и обязательств ПАО "Центр международной торговли" по состоянию на 30.09.2017 г.

11.3. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов

Рыночная (справедливая) стоимость собственного капитала по методу чистых активов рассчитывается по формуле:

$$СК = \text{СУММА}(Ар) - \text{СУММА}(О),$$

где:

СК – рыночная (справедливая) стоимость собственного капитала;

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

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

В таблице ниже приведен расчет рыночной (справедливой) стоимости чистых активов ПАО "Центр международной торговли".

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	8 221	7 595	8 935
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 346 581	6 402 490	6 766 017
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 009 955	1 020 169	1 033 787
	Финансовые вложения	1170	4 917 351	1 898 070	508 737
	Отложенные налоговые активы	1180	342 764	345 045	18 300
	Прочие внеоборотные активы	1190	698 752	353 508	81 502
	Итого по разделу I	1100	13 321 604	10 026 875	8 417 278
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Заласы	1210	202 989	277 283	133 316
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 005	2 654	5 880
	Дебиторская задолженность	1230	799 598	876 709	552 704
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 838	3 584 343	5 814 186
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 290 595	1 880 539	554 287
	Прочие оборотные активы	1260	646 338	985 418	1 942 387
	Итого по разделу II	1200	5 150 161	7 586 946	9 012 720
	БАЛАНС	1600	18 471 765	17 613 821	17 429 998

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (сладочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 245 000	1 245 000	1 245 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	2 019 388	2 019 388	2 019 388
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	305 618	305 618	305 618
	Резервный капитал	1360	186 750	186 750	186 750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	13 065 276	12 586 548	12 430 507
	Итого по разделу III	1300	16 822 030	16 343 299	16 187 261
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	276 485	191 176	120 551
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	276 485	191 176	120 551
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 310 245	893 880	1 040 720
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	62 657	81 658	74 655
	Прочие обязательства	1550	338	4 008	6 811
	Итого по разделу V	1500	1 373 240	1 079 546	1 122 186
	БАЛАНС	1700	18 471 765	17 613 821	17 429 998

Таким образом, стоимость 100% пакета акций ПАО "Центр международной торговли" в рамках затратного подхода составляет:

16 822 030 000 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.

12.3. Метод сравнимых продаж

Акции эмитента допущены к обращению на "Московская Биржа ММВБ-РТС". Результаты торгов на дату оценки 06 марта 2018 года приведены ниже.

[Далее, акции привилегированных, государственные](#)

Новости

- 02.10** Привилегированные акции ОАО «Центр международной торговли» переводятся в Котировальный список «Б»
- 27.09** С 27 сентября начинаются на ММВБ начинаются торги акциями ОАО «ЦМТ»
- 13.07** Акции Центра международной торговли переводятся в Котировальный список "Б" РТС

[Все новости эмитента »](#)

Акции вы можете купить в компаниях

 Райффайзенбанк

 ИК РУСС-ИНВЕСТ

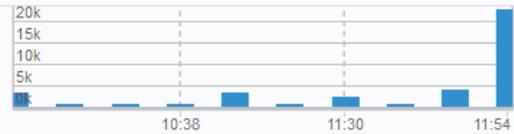
 Нова Капитал

Дивиденды

Год	Период	Дата закр. реестра для ОСА	Дата закр. реестра для получения дивидендов	Сумма выплаты	%*
2016	год	29.05.2017	05.07.2017	0.32658 руб	3.93 %
2015	год	18.02.2016	21.04.2016	0.32658 руб	3.40 %
2014	год	06.03.2015	06.05.2015	0.32658 руб	3.22 %
2013	год	07.03.2014	06.05.2014	0.32658 руб	3.11 %
2012	год	11.03.2013	11.03.2013	0.27054 руб	2.71 %

* - В процентах от цены закрытия на дату закрытия реестра под выплату дивидендов, а в случае её отсутствия - от последней цены закрытия

[Вся информация о дивидендах »](#)



[показать большой сравнительный график](#)

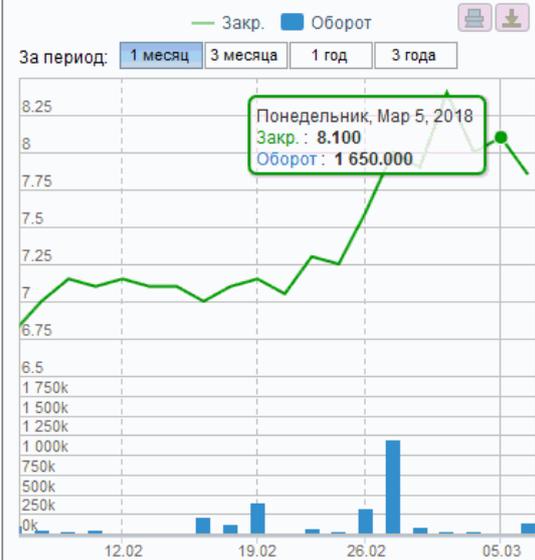
Динамика стоимости акции ЦМТ, акция обыкновенная (Московская биржа, руб.)

Цена	05.03.2018	1 день	1 месяц	1 год
Цена open	8.40	7.01%	23.53%	-4.00%
Цена avg	8.25	3.13%	20.44%	-5.71%
Цена last	8.10	1.25%	16.55%	-6.90%

Цена	05.03.2018	1 день	1 месяц	1 год
Цена min	8.10	7.80	6.75	5.05
Цена max	8.40	8.40	8.85	10.05

График архивных значений стоимости акции ЦМТ, акция обыкновенная (Московская биржа, руб.)

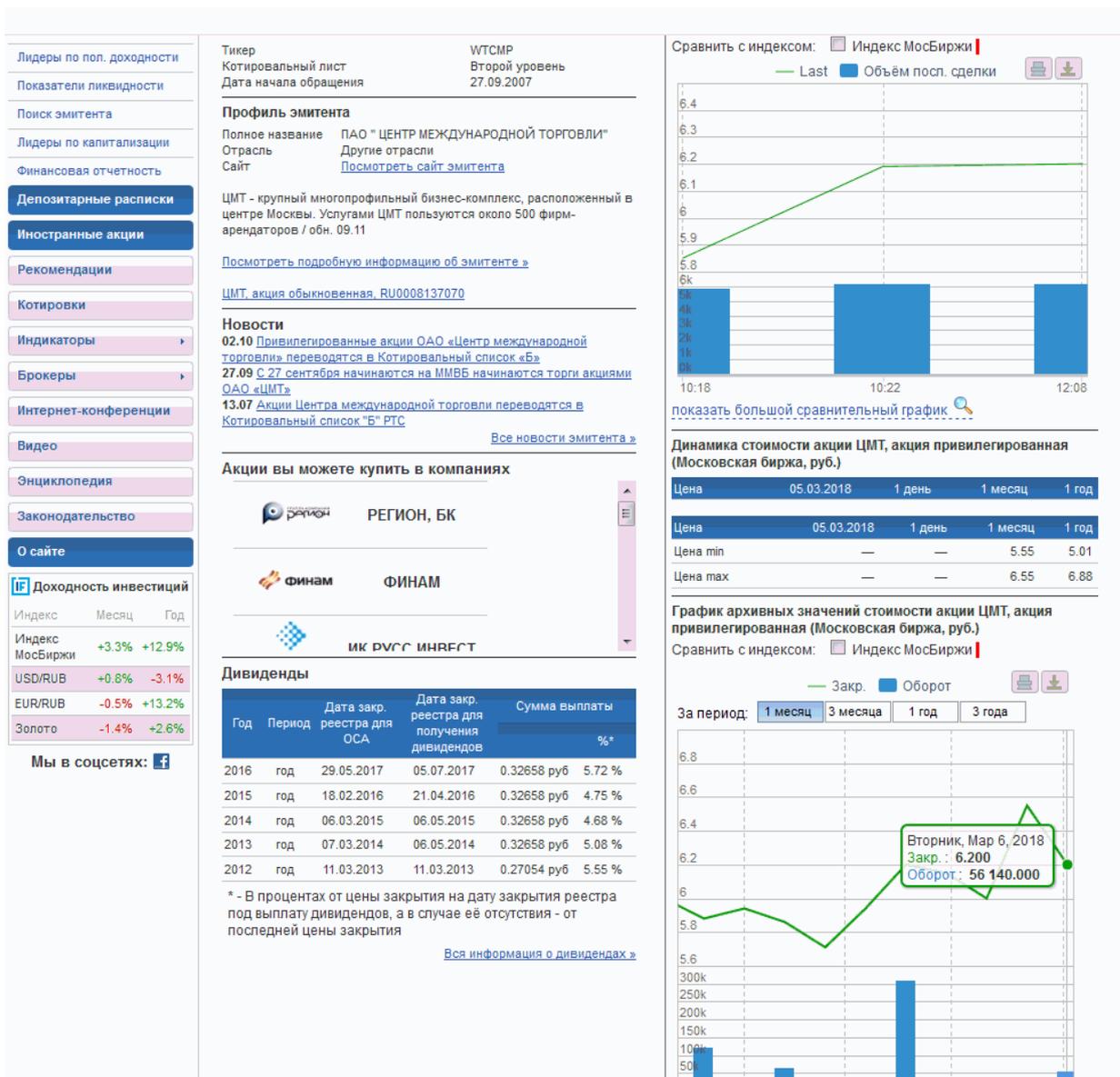
Сравнить с индексом: Индекс МосБиржи



[показать большой сравнительный график](#)

Показатели ликвидности

Относительный Bid/Ask спред средний за месяц	0.02
Кол-во сделок среднее за месяц	26
% торговых дней акций за месяц	100.00
Оборот (05.03.2018)	1 650 000



12.4. Заключение по сравнительному подходу

В итоге, стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО "Центр международной торговли" по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 8 РУБЛЕЙ;

стоимость одной привилегированной именной акции ПАО "Центр международной торговли" по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 6 РУБЛЕЙ.

Рыночная капитализация ПАО "Центр международной торговли" на 06 марта составляет $8 * 1\ 083\ 000\ 000 + 6 * 162\ 000\ 000 = 9\ 636\ 000\ 000$ 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.

В связи с тем, что затратный подход не отражает текущей рыночной ситуации, оценщик принял решение не учитывать его в согласовании результатов.

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

Подходы к оценке рыночной (справедливой) стоимости	Весовой коэффициент значимости подхода
Затратный подход	0
Сравнительный подход	1,0
Итого:	1

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент значимости подхода	
Сравнительный подход	9 636 000 000	1,0	
Затратный подход	16 822 030 000	0	
Рыночная (справедливая) стоимость, руб.			9 636 000 000

14. 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 профессиональным 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 годовой 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 «Центр международной торговли»**

(Государственный регистрационный номер: 1-01-01837-А)

на дату проведения оценки 06 марта 2018 года составляет

8 (ВОСЕМЬ) РУБЛЕЙ

Рыночная (справедливая) стоимость одной привилегированной именной акции

ПАО «Центр международной торговли»

(Государственный регистрационный номер: 2-01-01837-А)

на дату проведения оценки 06 марта 2018 года составляет

6 (ШЕСТЬ) РУБЛЕЙ

Оценщик:

_____ Нестеров А.В..

15. Нормативно-методические материалы, использованные источники информации

15.1. Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3)
5. Международные стандарты оценки, МСО 2005
6. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков».

15.2. Источники общей информации

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

16. Приложения к отчёту об оценке

16.1. 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»

Демину 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 СПО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Демин Иван Викторович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций 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



Российская коллегия
оценщиков

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц

Некоммерческое партнерство

«Российская коллегия оценщиков»

Судебный адрес: г. Москва, 119026
Тел./Факс: (495) 301-03-20, 301-01-00, 301-08-08, E-mail: info@rko.ru, www.rko.ru
ОКПО: 45803370, ОГРН: 1027701080377, ИНН/КПП: 7707118703/770803001

Исх. № 30-78664- ДВ
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



И.В. Демин

НП РКО
является членом

«Российского союза
предпринимателей и
профессионалов»

«Политического движения
защиты Российского
Бизнеса»

«Российской коллегии
оценщиков»

«Международной
ассоциации бухгалтеров
финансов» (ИАС)

«Европейской группы
ассоциаций аудиторов»
(ЕГГАА)

«Международной
ассоциации налоговых
консультантов» (ИААС)

ПОЛИС № 7811R/776/00089/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00089/7 (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, предусмотренной федеральными стандартами оценки, 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 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2018г. включительно.

Ретроактивный период установлен с «11» октября 2011 г. до дня начала периода страхования.

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:  /Нидковский К.А./

Страхователь:  /Кинисепт Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«05» октября 2017 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0000

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 иного полномоченного лица)

о том, что

Нестеров Алексей Владимирович

(Ф.И.О. заявителя)

(не) является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации

(по заявлению)

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

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

(по заявлению)

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

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00023/7-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №7811R/776/00023/7-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00023/7 (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

ИНН: 780418692300

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 или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» февраля 2017г. и действует до «06» июля 2018г. 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:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.



/Булгарин Г.О./

Страхователь:

/Нестеров А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«24» января 2018 года

Полис № 7811R/776/00023/7-01

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7283



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595642

Настоящий диплом выдан

Нестерова

Светлане Владимировне

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

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) «Международном

институте повышения квалификации и

переподготовки кадров ВЭО государственного университета

по специальности - экономическое управление

по программе:

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 апреля 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Нестерова*

Светлана Владимировна

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)



Генерал С. Кемпфман

Кемпфман