



195112, пр. Шаумяна, дом 18

Телефон / Факс: 622-12-15

**ОТЧЕТ
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
одной обыкновенной именной акции**

Акционерного общества

«Газпром газораспределение Тамбов»

(Государственный регистрационный номер: 1-02-45601-Е)

ЗАКАЗЧИК

**ПАО “УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
“АРСАГЕРА”, “Д.У.” интервальным
паевым инвестиционным фондом
акций “Арсагера - акции 6.4”**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

18 сентября 2018 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

18 сентября 2018 года

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР
ОТЧЕТА**

№ 236-09/18-А

**Санкт-Петербург
2018**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком Салтановой Е.А. (Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233) включена в реестр оценщиков 25.05.2011 г. за № 0435), заключившей трудовой договор с ООО "Эккона-Оценка" и в соответствии с Заданием на оценку №236-09/18-А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г., заключенным между ООО "Эккона-Оценка" и ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом «Арсагера – акции 6.4», произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости одной обыкновенной именной акции Акционерного общества «Газпром газораспределение Тамбов» (Государственный регистрационный номер: 1-02-45601-Е) по состоянию на **18 сентября 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; стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

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

В случае, если приобретения пакета акций АО "Газпром газораспределение Тамбов", 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
АО «Газпром газораспределение Тамбов»
(Государственный регистрационный номер: 1-02-45601-Е)
на дату проведения оценки 18 сентября 2018 года составляет**

400 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 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»



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Б.В. Кивисепп".

Кивисепп Б.В.

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОГЛАВЛЕНИЕ	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1. Сведения о заказчике	7
2.2. Сведения об оценщике	7
2.3. Основание для проведения оценки	7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.1. Объект оценки	8
3.2. Имущественные права на объект оценки	8
3.3. Цель оценки	8
3.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	8
3.5. Вид стоимости, состав оцениваемых прав	8
3.6. Дата оценки	8
3.7. Дата составления отчёта, его порядковый номер	8
3.8. Срок проведения оценки	8
4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
5.1. Вид стоимости и оцениваемые права	10
5.2. Определение рыночной стоимости	10
5.3. Определение оцениваемых прав	10
6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ	12
7. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ, ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	13
7.1. Обследование объекта	13
7.2. Сбор общих данных и их анализ	13
7.3. Сбор и анализ общих и специальных данных	13
7.4. Применение подходов к оценке объекта	13
7.5. Согласование результатов и заключение о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	14
7.6. Подготовка отчёта	14
8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
8.1. Общая информация об АО "Газпром газораспределение Тамбов"	15
8.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
8.1.2. Краткая характеристика АО "Газпром газораспределение Тамбов"	15
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	19
9.1. Анализ внешних факторов	19
10. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	28
10.1. Основные понятия и терминология	28
10.2. Общая характеристика методов оценки	29
10.3. Выбор подходов к оценке	30

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	31
11.1. Обоснование применения метода чистых активов	31
11.2. Описание метода чистых активов	31
11.3. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов.....	32
12. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	37
12.1. Общие положения.....	37
12.2. Метод отраслевых коэффициентов (мультипликаторов)	38
12.3. Метод компании-аналога (сравнимых продаж)	41
12.4. Заключение по сравнительному подходу	41
13. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	48
15. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	49
15.1. Нормативные материалы	49
15.2. Источники общей информации	49
16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ	50
16.1. Копии документов Оценщика	51

1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Одна обыкновенная именная акция
Эмитент	АО "Газпром газораспределение Тамбов"
Уставный капитал, руб.	43 201
Государственный регистрационный номер	Обыкновенная именная акция 1-02-45601-Е
Балансовая (номинальная) стоимость акции	0,05 рубля
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:	18 сентября 2018 года
Период проведения работ:	18 сентября 2018 года
Дата составления Отчета:	18 сентября 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 «Арсагера - акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 236-09/18-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.) Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Стоимостные показатели	
Стоимость, рассчитанная	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.
Затратным подходом, руб.	1 552 890 000 рублей
Сравнительным подходом, руб.	43 787 000 рублей
Доходным подходом, руб.	не применялся
Рыночная (справедливая) стоимость 100% пакета, руб.	345 608 000 рублей
Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции, руб:	400 РУБЛЕЙ

2. Общие сведения

2.1. Сведения о заказчике

Публичное Акционерное Общество
«Управляющая компания «Арсагера»
«Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом «Арсагера – акции 6.4»
ОГРН 1047855067633 Дата присвоения ОГРН 23 августа 2004 года
ИИН 7825481139 КПП 783501001
Телефон/факс +7 812 313 05 32

2.2. Сведения об оценщике

Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
ИИН 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.	Салтанова Екатерина Алексеевна
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 208/1
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 октября 2006 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), регистрационный №0435 от 25.05.2011 года. Местонахождение СРО Ассоциация оценщиков «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, офис 233
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 770143; срок обучения: сентябрь 2004 - ноябрь 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат № 006425-3 от 26 марта 2018 г.
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Салтановой Е.А. застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00090/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года

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 «Арсагера – акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 236-09/18-А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г.

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

Одна обыкновенная именная акция АО "Газпром газораспределение Тамбов" (Государственный регистрационный номер: 1-02-45601-Е)

3.2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности.

3.3. Цель оценки

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

3.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для принятия управленческих решений и информирования Заказчика.

3.5. Вид стоимости, состав оцениваемых прав

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

3.6. Дата оценки

18 сентября 2018 года

3.7. Дата составления отчёта, его порядковый номер.

18 сентября 2018 года. Номер отчёта – 236-09/18-А

3.8. Срок проведения оценки

18 сентября 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 действително на дату проведения оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены сделки с объектом на дату проведения оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

5.1. Вид стоимости и оцениваемые права

В настоящем отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость права собственности на одну обыкновенную именную акцию АО "Газпром газораспределение Тамбов".

5.2. Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость¹:

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

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

5.3. Определение оцениваемых прав

Содержание права собственности:²

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за

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

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

собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

При определении обоснованной рыночной (справедливой) стоимости учитывались:

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

6. Иные сведения

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

7. Процесс оценки, объём и этапы исследования

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

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

7.1. Обследование объекта

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

7.2. Сбор общих данных и их анализ

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

7.3. Сбор и анализ общих и специальных данных

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

7.4. Применение подходов к оценке объекта

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

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

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе 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 об АО "Газпром газораспределение Тамбов"

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

- Договор № 19/09 об оценке имущества, составляющего интервальный паевой инвестиционный фонд акций от «19» сентября 2005 года между ПАО «Управляющая компания «Арсагера» «Д.У.» интервальным паевым инвестиционным фондом «Арсагера – акции 6.4» и ООО «Эккона-Оценка»; Задание на оценку № 236-09/18-А к Договору № 19/09 от «19» сентября 2005 г. определяет задание на оценку, которое включало в себя определение рыночной (справедливой) стоимости одной обыкновенной именной акции АО "Газпром газораспределение Тамбов";
- Годовой отчет АО "Газпром газораспределение Тамбов" за 2017 г.;
- Бухгалтерские балансовые отчеты (Форма № 1 и 2) за период 2012–2017 годы.

8.1.2. Краткая характеристика АО "Газпром газораспределение Тамбов"

Полное наименование:

Акционерное общество «Газпром газораспределение Тамбов»

Сокращенное фирменное наименование:

АО "Газпром газораспределение Тамбов"

Место нахождения:

392000, Россия, г. Тамбов, Московская, 19 "Д"

Адрес электронной почты:

filatovam@tog.tmb.ru

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

Сведения о государственной регистрации эмитента:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1026801221810**

Дата регистрации: **03.08.1993**

Наименование регистрирующего органа: **Администрация Октябрьского района г. Тамбова**

Идентификационный номер налогоплательщика: **6832003117**

Размер уставного капитала:

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала, руб.: **284 216 000**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **240 492 000**

Размер доли в УК, %: **84.615926**

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: **43 724 000**

Размер доли в УК, %: **15.384074**

История образования и деятельности эмитента

Срок существования эмитента с даты государственной регистрации составляет 16 лет.

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

АО «Газпром газораспределение Тамбов» - специализированная областная организация, занятая развитием и эксплуатацией сетей газоснабжения в районах и городах Тамбовской области, оказывающая услуги по транспортировке газа.

Газификация Тамбовской области ведется с 1956 года. В первую очередь были газифицированы промышленные и коммунально-бытовые объекты города Тамбова.

В 1961 году, после введения в эксплуатацию газовой отопительной котельной в г. Тамбове, Советом Министров РСФСР при областном отделе коммунального хозяйства был организован хозрасчетный трест по эксплуатации газового хозяйства городов и других населенных пунктов области, получивший название «Газпром газораспределение Тамбов».

В 1994 году в соответствии с Указами Президента РФ «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества» и «О преобразовании в акционерные общества и приватизации государственных предприятий газового хозяйства РФ» областная газораспределительная организация была преобразована в Акционерное общество открытого типа «Газпром газораспределение Тамбов». В связи с изменениями, внесенными в устав Общества, изменилось наименование Открытое акционерное общество "Газпром газораспределение Тамбов" (АО "Газпром газораспределение Тамбов").

В настоящее время хозяйственную деятельность общества по транспортировке природного газа потребителям на территориях районов Тамбовской области осуществляют 16 филиалов.

На филиалы также возложены задачи по эксплуатации объектов газового хозяйства, технического обслуживания и ремонта газопроводов, газового оборудования газового хозяйства 706 населенных пунктов Тамбовской области.

С 1 января 2005г. АО "Газпром газораспределение Тамбов" выполняет функции единой газораспределительной компании, транспортирующей природный газ на большую часть территории Тамбовской области.

Основной целью Общества является надежное и безаварийное газоснабжение потребителей и получение прибыли, обеспечивающей устойчивое развитие Общества, создание здоровых и безопасных условий труда и обеспечение социальной защиты работников Общества.

➤ **Цели и предмет деятельности АО «Газпром газораспределение Тамбов»**

Основной целью Общества является надежное и безаварийное газоснабжение потребителей и получение прибыли, обеспечивающей устойчивое и эффективное экономическое благосостояние Общества, создание здоровых и безопасных условий труда и социальную защиту работников Общества.

Основными видами деятельности Общества являются:

Транспортировка газа непосредственно его потребителям на территории Тамбовской области.

Проведение единой технической политики, координация производственной деятельности и комплексное решение вопросов, связанных с эксплуатацией газораспределительных систем и газификацией региона и разработка прогнозов потребления газа на территории области.

Разработка и реализация комплекса мер по:

оптимальному развитию системы газоснабжения;

внедрению энергосберегающих технологий, оборудования и приборов;

реконструкции объектов газового хозяйства;

рациональному использованию и учету расхода и качества газа, внедрению вычислительных комплексов с автоматическими корректорами расхода;

техническому обслуживанию, мониторингу, диагностике и ремонту систем газоснабжения; созданию информационной системы газораспределительных организаций; программному и информационному обеспечению;

-разработке стандартов, норм, правил и инструкций по вопросам газификации, газоснабжения и эксплуатации газовых хозяйств.

Совершенствование финансово-экономических отношений, включая:

обеспечение своевременной и полной оплаты поставки и транспортировки газа;

реструктуризацию и погашение задолженности за газ;

участие в формировании бюджетов регионов по оплате газа и его транспортировки в пределах установленных лимитов;

участие в работе по компенсации выпадающих доходов от предоставления льгот отдельным категориям граждан, снижение издержек Общества и рост прибыли;

осуществление деятельности на рынке ценных бумаг в соответствии с законодательством;

участие в работе по совершенствованию ценообразования на энергоресурсы и услуги по их транспортировке;

эффективная организация финансовых потоков;

маркетинговые исследования региональных рынков;

определение источников финансирования работ по газификации и способов привлечения финансовых ресурсов, создание и отработка инвестиционного механизма, обеспечивающего устойчивое развитие и работу газораспределительных систем при оптимальном соотношении различных источников финансирования.

Выполнение проектно-конструкторской документации на строительство и реконструкцию газовых сетей и других газовых объектов. Строительство газопроводов среднего и низкого давления, отводов и ГРС, систем газоснабжения и сооружений на них, их ремонт и реконструкция, а также строительство и ремонт производственных зданий и сооружений, жилищного фонда.

Организация научно-технических связей с научными, проектными, конструкторскими и производственными предприятиями по разработке и внедрению новых технологий, материалов, технических средств и оборудования, обеспечивающих высокую экономическую эффективность, надежность и экономическую безопасность газораспределительных систем, ресурсосбережение и квалифицированное использование газа.

Взаимоотношения с федеральными органами исполнительной власти с целью создания экономических, организационных и правовых условий, обеспечивающих эффективное функционирование системы газоснабжения.

Планово-предупредительный ремонт газовых сетей и сооружений предприятий.

Организация технического обслуживания газопроводов, сооружений на них, газового оборудования и приборов у потребителей газа.

Организация инвестиционной деятельности предприятий, входящих в состав производственно-технологического процесса.

Строительство и эксплуатация заправочных станций сжиженным газом.

Разработка и внедрение системы технической диагностики газораспределительных систем,

внутридомовых газопроводов и технологического оборудования, в том числе газонаполнительных станций.

Организация широкой пропаганды правил безопасности пользования газом в быту среди населения через сеть технических кабинетов, местную и многотиражную печать, радио и телевидение.

Обеспечение сохранности объектов газового хозяйства.

Проведение по заявкам газификации квартир и предприятий, монтаж газоиспользующего оборудования и газовых приборов.

Подготовка и повышение квалификации специалистов газовых хозяйств.

Переаттестация работников на знание правил безопасности в газовом хозяйстве, строительных норм и правил.

Организация поставок, в том числе изготовление запасных частей для газоиспользующего оборудования и газовых приборов.

Выполнение мероприятий по мобилизационной подготовке и мобилизационных заданий, учет и бронирование работников Общества.

Осуществление оптовой и розничной торгово-закупочной деятельности.

Производство товаров народного потребления и продукции производственно-технического назначения.

Осуществление коммерческой деятельности.

Перевозка грузов и транспортно-экспедиционное обслуживание.

Организация подсобного хозяйства.

Осуществление внешнеэкономической деятельности.

Общество вправе заниматься любыми иными видами деятельности не запрещенными законодательством Российской Федерации.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления лицензии на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия лицензии не вправе осуществлять другие виды деятельности, за исключением тех, которые предусмотрены лицензией и сопутствуют им.

9. Анализ рыночной ситуации

9.1. Анализ внешних факторов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации 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 2018 - 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 "Юралс": 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 2018 - 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 % 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 в 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 будетделено 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 стимулирующее 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 (темперы 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.economy.gov.ru

9.2 История газовой отрасли региона

17 февраля 1954 года Совет Министров РСФСР принял Постановление № 186 «О газификации городов России», в число которых вошел единственный город Тамбовской области – Моршанск, так как магистральный газопровод Саратов-Москва, построенный еще в 1946 году, проходил от него в непосредственной близости.

Согласно этому Постановлению, газификация Моршанска должна была осуществиться в период с 1956 по 1960 год, и к началу 1958 года по улице Тамбовской Моршанское производственное управление газопровода Саратов-Москва построило первый газопровод-отвод диаметром 200 мм и протяженностью 1,2 километра.

В марте 1958 года решением Моршанского горисполкома была организована в роли заказчика по газификации г. Моршанска Дирекция строящегося газового хозяйства. Директором был назначен Владимир Яковлевич Гавринев.

Большой вклад в строительство первого газопровод-отвода внес начальник 4-го райуправления газопровода Саратов - Москва Владимир Васильевич Соловьев. Все монтажные работы выполняла рабочая бригада этого управления под началом Василия Ивановича Калинина.

В 1958 году в городе началось строительство внутригородских газопроводов по улицам: Кирова, Гражданской, Сакко и Ванцетти, Евдокимова, Октябрьской площади, а в сентябре 1959 года был создан трест «Моршанскгоргаз» и к приему Государственной комиссии были предъявлены первые в области 8,2 км газовых сетей, газорегуляторный пункт № 1 и 78 газифицированных квартир.

29 ноября 1959 года специализированной бригадой пуско-наладочного управления «ОРГАЗ» «ГЛАВГАЗА» МЖКХ РСФСР в Моршанске былпущен природный газ Саратовского месторождения.

Первый газовый факел был зажжен в сквере у городского Дома культуры. Торжественный митинг состоялся вечером. Горожане аплодировали лучшему газосварщику монтажного участка

Павлу Кунавину, которому и была доверена высокая честь зажечь газовый факел, горевший в центре города до полуночи. Так началась история газового хозяйства Тамбовщины.

В последующий период началась подготовка к газификации городов: Тамбова, Котовска, Кирсанова и Рассказово, для чего от города Кирсанова, где в то время находилась Промплощадка «САРАТОВТРАНСГАЗА» и эксплуатировалась газокомпрессорная станция газопровода Саратов-Москва, к городу Тамбову начал строиться газопровод-отвод диаметром 300 мм.

К началу 1961 года в Тамбове было построено 12 километров газовых сетей от ГРС № 1, расположенной на улице Московской, ГРП № 4, расположенного на Центральном рынке и подготовлено к пуску газа 4 котельных и более 300 квартир.

Первый газифицированный объект - хлебозавод по ул. Октябрьской

С этого дня началась проводиться большая работа по прокладке в городе уличных газопроводов высокого и среднего давления. По улицам Советской, Октябрьской, Пролетарской, Энгельса, Максима Горького, Кронштадтской, С. Ценского, Лермонтовской, А. Бебеля и другим.

11 мая 1961 года Решением № 585 Тамбовского Горисполкома был образован трест «ТАМБОВГОРГАЗ» и 12 октября 1961 года в Тамбове был произведен пуск газа.

29 сентября 1962 года в Котовске и 25 января 1963 года в Кирсанове были зажжены газовые факелы.

Наряду с приходом в города Тамбовской области природного газа, началось обеспечение потребителей и сжиженным газом. Оно нашло свое развитие в городе Мичуринске, где в 1964 году также была создана контора по эксплуатации газового хозяйства.

11 августа 1965 года решением № 809 Тамбовского областного Совета депутатов трудающихся «Тамбовгоргаз» Приказом № 181 был переименован в «Производственное управление по эксплуатации газового хозяйства «Газпром газораспределение Тамбов», начальником которого был назначен Иван Петрович Грибанов.

В 1971 году к пяти газовым хозяйствам Тамбовской области добавился трест «РАССКАЗОВОГОРГАЗ», а факел в Рассказово зажегся в 1972 году.

В 1974 году газовые хозяйства городов области были переименованы в «межрайгазы» - межрайонные тресты со своими зонами обслуживания и в январе 1976 года формирование газовых хозяйств было завершено созданием в городе Уварово треста «УВАРОВОМЕЖРАЙГАЗ».

С 1974 по 1983 годы начальником производственного управления «Газпром газораспределение Тамбов» был Владлен Филиппович Лесков. В эти годы велась усиленная работа по подготовке кадров газового хозяйства, по переводу предприятий области на природный газ, по организации поставки сжиженного газа, строительству газонаполнительных пунктов и пунктов обмена баллонов для обеспечения населения сжиженным газом.

В период с 1984 по 1997 годы, когда руководителем предприятия был Виталий Васильевич Котов, под руководством обкома партии и облисполкома совместно с «Газпромом» и Госпланом РСФСР была разработана программа газификации Тамбовской области, а институтом Гипрогазцентр - проектно-сметная документация на газопроводы высокого давления Тамбовской области. При содействии руководства районных администраций, началась активная работа по газификации области. Был подан природный газ в райцентры Умет, Гавриловка, Бондари, Сосновка, Никифоровка, Петровское, Мичуринск, начато строительство газопровода отвода Тамбов – Котовск – Уварово диаметром 720-530 мм протяженностью 120 километров, а в конце 1998 закончено строительство крупного газопровода с подачей газа в город Уварово и райцентры Знаменка, Сатинка, Ржакса.

С 1997 года АО «Газпром газораспределение Тамбов» возглавляет Анатолий Николаевич Блохин. Под его грамотным руководством предприятие развивается, дает новые плоды и заметные результаты труда квалифицированного коллектива. Уровень газификации Тамбовской области природным газом на 01.10.2009 г. составил 70,57%. В эксплуатации находится 11794,06 км газопроводов. Объем транспортируемого газа более 1,7 млрд. м³, количество ГРП и ШГРП – 2158, количество установок ЭХЗ – 1317. Газифицированные коммунально-бытовые объекты – 4394, промышленные предприятия – 200 квартиры и индивидуальные жилые строения – 325060. В 1997 году был смонтирован и сдан в эксплуатацию первый блочный ГРП. Сегодня в филиале «Мичуринскомежрайгаз» производят блочные котельные, блочные газораспределительные пункты, шкафные газорегуляторные пункты.

В настоящий момент в АО «Газпром газораспределение Тамбов» имеется 13 газовых участков. Каждый филиал располагает современными базами, предназначенными для эксплуатации газовых сетей и реализации прочих услуг. АО «Газпром газораспределение Тамбов» постоянно проводит работы по модернизации сетей, обеспечению необходимых параметров газоснабжения – температуры, давления и расхода газа.

По состоянию на 01 января 2013 года по АО "Газпром газораспределение Тамбов"

В эксплуатации находится:

1.	Газопроводов	км.	12489,36
2.	ГРП и ШРП	шт.	3203
3.	Регуляторов давления газа домовых	шт.	480
4.	Установок ЭХЗ	шт.	1438
5.	Коммунально-бытовых объектов	шт.	5376
6.	Промышленных предприятий	шт.	205
7.	Газифицировано квартир и индивидуальных жилых строений	кв.	333325
8.	Уровень газификации по зоне деятельности АО "Газпром газораспределение Тамбов"	%	72,8
9.	Объем транспортировки природного газа	млн.м.куб	1652,7

10. Методология оценки

10.1. Основные понятия и терминология

Определение рыночной (справедливой) стоимости

В настоящем Отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной акции АО «Газпром газораспределение Тамбов». Определение рыночной (справедливой) стоимости приводится в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральном стандарте оценки №1 –«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,. 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) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

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

10.2.Общая характеристика методов оценки

При определении рыночной (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 вправе 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 считал 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/03-6/пз 13). В соответствии с этим документом под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

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

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

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

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

Исполнитель имеет право не осуществлять их оценку (*Проект Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной (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 АО "Газпром газораспределение Тамбов" по состоянию на 31.12.2017 г.

11.3. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов

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

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

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 АО "Газпром газораспределение Тамбов".

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

Пояснение	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ					
п.2-п.3.1.1	Нематериальные активы	1110	9 695	11 712	12 256
в том числе:					
п.2-п.3.1.1	объекты нематериальных активов	11101	8 927	10 531	11 075
п.2-п.3.1.1	геоинформационные системы	111011	8 927	10 531	11 075
п.2-п.3.1.1	незавершенные капитальные вложения	11102	768	1 181	1 181
п.2-п.3.1.1	незавершенные капитальные вложения в нематериальные активы	111021	768	1 181	1 181
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п.2-п.3.1.2	Основные средства	1150	1 325 473	1 235 758	1 149 740
в том числе:					
п.2-п.3.1.2	объекты основных средств	11501	1 260 077	1 185 346	1 108 628
п.2-п.3.1.2	земельные участки и объекты природопользования	115011	4 977	4 977	4 977
п.2-п.3.1.2	здания	115012	101 912	98 985	93 497
п.2-п.3.1.2	сооружения	115013	1 034 159	974 697	924 628
п.2-п.3.1.2	в т.ч. сооружения, введенные в рамках мероприятий по технологическому присоединению	1150131	63 458	29 694	9 693
п.2-п.3.1.2	машины и оборудование	115014	95 967	86 068	69 265
п.2-п.3.1.2	транспортные средства	115015	22 352	19 775	15 588
п.2-п.3.1.2	производственный и хозяйственный инвентарь	115016	697	823	636
п.2-п.3.1.2	прочие	115017	13	21	37
п.2-п.3.1.2	незавершенные капитальные вложения	11502	65 396	50 412	41 112
п.2-п.3.1.2	незавершенные строительные работы	115021	54 733	42 971	26 349
п.2-п.3.1.2	незавершенные строительные работы, выполняемые в рамках мероприятий по технологическому присоединению	115022	10 663	6 627	3 529
п.2-п.3.1.2	незавершенные капитальные вложения во внеоборотные активы	115023	-	814	11 234
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п.2-п.3.1.3	Финансовые вложения	1170	9	9	9
п.2-п.3.1.3	прочие	11701	9	9	9
п.2-п.3.2.5	Отложенные налоговые активы	1180	28 026	26 761	21 928
п.2-п.3.1.4	Прочие внеоборотные активы	1190	7 125	9 544	10 478
в том числе:					
п.2-п.3.1.4	платежи за предоставленные права	11901	6 768	9 544	10 478
п.2-п.3.1.4	платежи за предоставленные права на результаты интеллектуальной деятельности	119011	6 768	9 544	10 478
п.2-п.3.1.4	прочие	11902	357	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 370 328	1 283 784	1 196 411

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
п.2-п.3.1.6	Запасы	1210	65 840	67 417	54 041
	в том числе:				
п.2-п.3.1.6	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	12101	61 832	62 386	48 613
п.2-п.3.1.6	товары	12102	4 008	5 031	5 428
п.2-п.3.1.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	990	372	2 337
п.2-п.3.1.7	Дебиторская задолженность	1230	504 536	468 600	280 462
	в том числе:				
	ожидаемая к погашению более чем через 12 месяцев	12301	-	-	-
п.2-п.3.1.7	ожидаемая к погашению в течении 12 месяцев	12302	504 536	468 600	280 462
п.2-п.3.1.7	покупателей и заказчиков	123021	457 808	435 026	249 604
п.2-п.3.1.7	прочих покупателей и заказчиков	1230211	457 808	435 026	249 604
п.2-п.3.1.7	авансы выданные	123022	8 771	6 515	8 010
п.2-п.3.1.7	авансы прочим организациям	1230221	8 771	6 515	8 010
п.2-п.3.1.7	не предъявленная к оплате начисленная выручка	123023	8 956	9 342	6 824
п.2-п.3.1.7	не предъявленная к оплате выручка	1230231	8 956	9 342	6 824
п.2-п.3.1.7	прочая	123024	29 001	17 717	16 024
п.2-п.3.1.7	в том числе задолженность по агентским договорам	1230241	23 269	17 294	8 349
п.2-п.3.1.8	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24 382	-	-
п.2-п.3.1.9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 632	21 895	105 506
	в том числе:				
п.2-п.3.1.9	расчетные счета	12501	1 178	21 483	105 036
п.2-п.3.1.9	касса	12502	346	355	327
п.2-п.3.1.9	переводы в пути	12503	108	57	143
п.2-п.3.1.9	Прочие оборотные активы	1260	999	360	577
	в том числе:				
п.2-п.3.1.10	недостачи и потери материальных ценностей до установления виновных лиц	12601	84	84	84
п.2-п.3.1.10	прочие платежи за предоставленные права на результаты интеллектуальной деятельности	12602	915	272	489
п.2-п.3.1.10	прочие	12603	-	4	4
	Итого по разделу II	1200	598 379	558 644	442 923
	БАЛАНС	1600	1 968 707	1 842 428	1 637 334

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 17 г.	На 31 декабря 20 16 г.	На 31 декабря 20 15 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
п.2-п.3.1.11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	43	43	43
п.2-п.3.1.11	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
п.2-п.3.1.11	Переоценка внеоборотных активов в том числе:	1340	175 120	176 407	177 123
п.2-п.3.1.11	основных средств	13401	175 120	176 407	177 123
п.2-п.3.1.10	Добавочный капитал (без переоценки) в том числе:	1350	156 101	156 185	156 185
п.2-п.3.1.11	вклады в имущество	13501	156 101	156 185	156 185
п.2-п.3.1.11	Резервный капитал	1360	4 639	4 639	4 639
п.2-п.3.2.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 216 987	1 092 256	960 895
п.2-п.3.2.7	в том числе:				
п.2-п.3.2.7	прибыль (убыток) отчетного года	13701	156 109	154 754	115 797
п.2-п.3.2.7	прибыль отчетного года в части специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа	137011	26 074	19 291	24 285
п.2-п.3.2.7	компенсация выпадающих доходов за подключение (технологическое присоединение)	137012	3 900	8 482	-
п.2-п.3.2.7	прибыль отчетного года в части платы за подключение (технологическое присоединение)	137013	13 589	13 237	9 346
п.2-п.3.2.7	прибыль (убыток) отчетного года за вычетом специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа, компенсации выпадающих доходов за подключение (технологическое присоединение) и платы за подключение (технологическое присоединение)	137014	112 546	113 744	82 166
п.2-п.3.2.7	прибыль (убыток) прошлых лет	13702	1 060 878	937 502	845 098
п.2-п.3.2.7	прибыль прошлых лет в части специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа	137021	260 824	241 534	217 248
п.2-п.3.2.7	прибыль прошлых лет в части платы за подключение (технологическое присоединение)	137022	31 062	9 342	(3)
п.2-п.3.2.7	прибыль прошлых лет за вычетом специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа и платы за подключение (технологическое присоединение)	137023	768 992	686 626	627 853
п.2-п.3.2.7	непокрытый убыток прошлых лет за вычетом специальной надбавки к тарифу на транспортировку газа и платы за подключение (технологическое присоединение)	137024	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 552 890	1 429 530	1 298 885
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
п.2-п.3.2.5	Заемные средства	1410	-	-	-
п.2-п.3.2.5	Отложенные налоговые обязательства	1420	69 686	53 461	39 455
п.2-п.3.2.5	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п.2-п.3.2.5	Прочие обязательства	1450	-	-	-
п.2-п.3.2.5	в том числе:				
п.2-п.3.1.12	поставщики и подрядчики	14501	-	-	-
п.2-п.3.1.12	прочих поставщиков и подрядчиков	145011	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	69 686	53 461	39 455
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
п.2-п.3.1.12	Заемные средства	1510	-	-	-
п.2-п.3.1.12	Кредиторская задолженность	1520	230 071	241 623	196 575
п.2-п.3.1.12	в том числе:				
п.2-п.3.1.12	поставщики и подрядчики	15201	41 038	37 266	46 533
п.2-п.3.1.12	прочих поставщиков и подрядчиков	152011	41 038	37 266	46 533
п.2-п.3.1.12	авансы полученные	15202	62 942	50 301	33 335
п.2-п.3.1.12	авансы, полученные от прочих организаций	152021	62 942	50 301	33 335
п.2-п.3.1.12	задолженность по страховым взносам	15203	19 830	20 001	17 655
п.2-п.3.1.12	задолженность перед государственным бюджетом по налогам и сборам	15204	75 047	94 944	53 385
п.2-п.3.1.12	задолженность перед персоналом организации	15205	25 564	34 616	28 561
п.2-п.3.1.12	задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	15206	485	474	534

	задолженность перед бывшими участниками (акционерами) по выплате действительной (выкупной) стоимости долей (акций)	15207	-	-	-
п.2-п.3.1.12	прочая	15208	5 165	4 021	16 572
п.2-п.3.1.12	в том числе задолженность по агентским договорам	152081	1 336	846	1 713
п.2-п.3.1.13	доходы будущих периодов	1530	1 362	1 421	1 480
	в том числе:				
п.2-п.3.1.13	безвозмездные поступления внеоборотных активов	15301	1 362	1 421	1 480
п.2-п.3.1.14	оценочные обязательства	1540	114 698	116 393	100 939
	в том числе:				
п.2-п.3.1.14	оценочное обязательство по оплате отпусков	15401	33 081	32 803	29 662
п.2-п.3.1.14	оценочное обязательство по премии будущих периодов	15402	22 585	21 102	19 953
п.2-п.3.1.14	оценочные обязательства по судебным рискам	15403	1 254	7 589	9 332
п.2-п.3.1.14	оценочное обязательство по вознаграждениям за год	15404	56 324	54 680	41 792
п.2-п.3.1.14	прочие	15405	1 454	219	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	346 131	359 437	298 994
	БАЛАНС	1700	1 968 707	1 842 428	1 637 334

Таким образом, стоимость 100% пакета обыкновенных именных акций АО "Газпром газораспределение Тамбов" в рамках затратного подхода составляет:

1 552 890 000 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 производственно-финансовой деятельности предприятия, в то время как

доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

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

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

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

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

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

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

12.2. Метод отраслевых коэффициентов (мультипликаторов)

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

- Инвестиционные компании.

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

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

Итоги расчетов рыночных мультипликаторов приведены ниже в таблице:

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

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

Рассматриваются один мультипликатор:

- Стоимость компании/Чистая прибыль (РЕ),

что характерно при оценке подобных компаний.

Финансовые показатели компании, используемые при расчетах стоимости:

В качестве показателя чистой прибыли принято значение (форма 2 баланса на 31.12.2017 г. года) – 1 716 178 ООО рублей.

Расчет выбранного мультипликатора

- В качестве показателя *Стоимость компании/ Чистая прибыль (РЕ)* принято среднее значение для 28 компаний (см. список выше) – 0,02551

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

$$\text{Стоимость компании} = \text{Чистая прибыль} * \text{Мультипликатор} =$$

$$1\,716\,178\,000 \text{ рублей} * 0,02551 =$$

$$43\,787\,000 \text{ рублей}$$

В итоге, стоимость 100% пакета акций оцениваемой компании, по состоянию на дату оценки, рассчитанная методом отраслевых мультипликаторов, составляет 43 787 000 рублей

12.3. Метод компании-аналога (сравнимых продаж)

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

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

12.4. Заключение по сравнительному подходу

В итоге, стоимость 100% пакета акций оцениваемой компании, по состоянию на дату оценки, рассчитанная методом отраслевых мультипликаторов, составляет 43 787 000 рублей.

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

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

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

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

- Фактор 1: учет влияния текущей рыночной (справедливой) ситуации на дату оценки;
- Фактор 2: наличие необходимой информации для реализации метода;
- Фактор 3: достоверность имеющейся информации;
- Фактор 4: учет специфических особенностей объекта оценки;
- Фактор 5: учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- Фактор 6: отражение тенденции развития рыночной (справедливой) ситуации.

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

Проблема согласования результатов представлена в виде трехуровневой иерархии.

Верхний уровень – цель: определение рыночной (справедливой) стоимости;

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

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

Построены:

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

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость,

Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

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

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

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

Шкала оценки силы суждений

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

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

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений $A = \{a_{ij}\}$. Размерность матрицы n равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение $a_{ij} = a_{ji}$, т.е. матрица является обратно симметричной.

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

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

Тогда вес фактора q_i определяется по формуле

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

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

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

где

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

- максимальное собственное значение матрицы A.

Отношение согласованности C.R. определяется соотношением

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

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

Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n

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

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение C.R. $\leq 10\%$

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены в таблице

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий.

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

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

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

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

Критерий -

Учёт рыночной (справедливой) ситуации на дату оценки

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

Критерий -

Наличие необходимой информации

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

Критерий -

Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода

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

Критерий -

Учет специфических особенностей объекта оценки

Учет специфических особенностей объекта оценки	Затратный	Сравнительный	K	Вес
Затратный	1	0,333	0,58	0,250
Сравнительный	3,00	1	1,73	0,750
		2,31	1,000	

Критерий -

Учет влияния возможных рисков при определении стоимости

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

Критерий -

Отражение тенденции развития рыночной (справедливой) ситуации

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

Расчет весовых коэффициентов

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

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

Подходы к оценке рыночной (справедливой) стоимости	Весовой коэффициент значимости подхода
Затратный подход	0,20

Сравнительный подход	0,80
Итого:	1

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

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

Подход к оценке	Стоимость в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент значимости подхода	
Сравнительный подход	43 787 000	0,80	
Затратный подход	1 552 890 000	0,20	
Рыночная (справедливая) стоимость, руб.			345 608 000

Формирование итоговой стоимости.

Полученная стоимость является рыночной (справедливой) стоимостью 100% пакета акций АО «Газпром газораспределение Тамбов».

Следовательно, стоимость одной обыкновенной акции составляет $345\,608\,000 / 864\,020 = \textcolor{red}{400}$ РУБЛЕЙ.

Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции АО " Газпром газораспределение Тамбов " по состоянию на дату проведения оценки составила:

400 РУБЛЕЙ

14. Сертификат качества оценки

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- 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; стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
- итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- рыночная (справедливая) стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции
АО «Газпром газораспределение Тамбов»
(Государственный регистрационный номер: 1-02-45601-Е)
на дату проведения оценки 18 сентября 2018 года составляет**

400 РУБЛЕЙ

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Эккона – Оценка»



Салтанова Е.А.,
Ведущий оценщик
ООО «Эккона-Оценка»

Кивисепп Б.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. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
6. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
10. Федеральный стандарт оценки « Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 327 от 01 июня 2015 г.
11. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
12. Стандарты Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательные к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

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)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

11.01.2018 № 07-00075/18
на № 22 от 10.01.2018

Директору
Саморегулируемой организации
Ассоциация оценщиков «Сообщество
профессионалов оценки»

Луняку А.Н.

а/я № 1, г. Санкт-Петербург,
190000

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Грибцова, дом 5, лит. Б, каб. 101
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Луняк Алексей Николаевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 40 экземплярах
экз. № 1

Соф -

М.Г. Соколова

076511



Российская коллегия
оценщиков

Здоровая среда оценки

**Некоммерческое партнерство
“Российская коллегия оценщиков”**

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

Исх. № 30-78664-07.10.2010
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. Дёмин

**НП РКО
является членом:**

"Российского союза промышленников и предпринимателей"

"Торгово-промышленной палаты Российской Федерации"

"Российской гильдии риэлтеров"

"Международного комитета по стандартам оценки" (IVSC)

"Европейской группы ассоциации оценщиков" (TEGoVA)

"Международной ассоциации налоговых оценщиков" (IAAO)



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

18.10.2011 № 07-05088/н
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 СРО «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

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65
Info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№0212

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации
Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
выдана по заявлению

ООО «Эккона-Оценка

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

о том, что Салтанова Екатерина Алексеевна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации
оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в
реестр оценщиков 25.05.2011 года за регистрационным №0435.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.02.2018 года

Дата составления выписки 05.02.2018 года



Директор

А.Н. Луняк



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:



/Ицковский К.А./

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

Страхователь:



/Кивисепп Б.В./



ПОЛИС № 7811R/776/00090/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00090/7 (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 - Салтанова Екатерина Алексеевна

Адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, пр.Богатырский, д. 49, корп.2, кв. 88

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: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российской Федерации

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 2018 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

М.И.

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



/Булгарин Г.О./

Страхователь:  Салтанова Е.А./



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006425-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

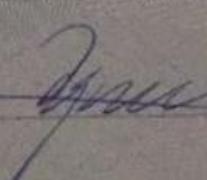
выдан

Салтановой Екатерине Алексеевне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 A.S. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.