

ОТЧЕТ № АБ-183-20 ОТ 22.05.2020 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100% АКЦИЙ,
1 ОБЫКНОВЕННОЙ ИМЕННОЙ АКЦИИ,
1 ПРИВЕЛИГИРОВАННОЙ АКЦИИ
АО «БАЙКАЛИНВЕСТБАНК» (ОГРН: 1023800000124)
В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ (ВЫКУПА)
АКЦИЙ**

Заказчики:

ООО «БЮРОКРАТ»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	6
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ КОМПАНИИ	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	10
3.2. Основной перечень использованных при проведении оценки данных	10
3.3. Анализ полноты и достоверности информации	10
3.4. Общее описание Компании	11
3.5. Базовая информация об АО «БайкалИнвестБанк»	11
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	14
4.1. Макроэкономический обзор по итогам 1 квартала 2020 года	14
4.1.1. Экономическая активность	14
4.1.2. Рынок труда и доходы населения	16
4.1.3. Инфляция	17
4.1.4. Основные выводы.....	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
4.3. Анализ банковского сектора	19
4.3.1. Общая ситуация в банковском секторе	19
4.3.2. Сегмент крупного бизнеса и МСБ	20
4.3.3. Гарантийный бизнес и розница	21
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	22
РАЗДЕЛ 5. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ КОМПАНИИ	24
5.1. Общая характеристика кредитной организации	24
5.2. Ликвидность и надежность	24
5.3. Структура и динамика баланса	25
5.4. Прибыльность	27
5.5. Собственные средства	27
5.6. Другие факторы определения надежности банка	28
5.7. Выводы и рекомендации	28
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	29
6.1. Понятие рыночной стоимости	29
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	29
6.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки	30
6.4. Подходы и методы оценки	30
6.5. Этапы проведения оценки	31
6.6. Выбор подходов к оценке	32
6.7. Анализ возможности применения затратного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках затратного подхода.....	32
6.8. Анализ возможности применения сравнительного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках сравнительного подхода	33
6.9. Анализ возможности применения доходного подхода и обоснование выбора применяемых методов оценки в рамках доходного подхода.....	33
6.10. Расчет премии за контроль/скидки на неконтрольный характер	34
6.11. Определение скидки на недостаточную ликвидность.....	38
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	40

7.1. Определение основных параметров модели	40
7.2. Расчет ставки дисконтирования	45
7.3. Расчет терминальной стоимости	49
7.4. Расчет текущей стоимости денежных потоков	49
7.5. Внесение заключительных поправок и выведение итоговой стоимости в рамках доходного подхода	50
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	55
8.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	55
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	57
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 РАСЧЕТНЫЕ ТАБЛИЦЫ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% акций Акционерного общества «БайкалИнвестБанк» (сокращенное наименование: АО «БайкалИнвестБанк»), ОГРН: 1023800000124, дата присвоения ОГРН: 05.12.1990 г., местонахождение: г. Москва, ул. Станиславского, дом 4, стр. 1; ▪ 1 именная обыкновенная бездокументарная акция АО «БайкалИнвестБанк» (гос. рег. №10101067В и №10101067В006D); ▪ 1 именная привилегированная бездокументарная акция АО «БайкалИнвестБанк» (гос. рег. №20201067В)
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости в целях определения цены приобретения (выкупа) акций
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения цены приобретения (выкупа) акций
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	«13» мая 2020 г.
Период проведения оценки:	12 (Двенадцать) рабочих дней, начиная с даты «07» мая 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Особые допущения:	Результаты оценки представляются без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г.; 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» от 01.06.2015 г.; 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 8, 10 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту СРО «СФСО», Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «СФСО» обязательны для применения всеми членами СРО «СФСО»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (ООО «Апхилл») (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В

Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактные данные Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 024-073-004271/19 от 25.09.2019 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Почтовый адрес Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Оценщика:	+7 (495) 22-777-92, e-mail: vav@uphill.ru
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков «19» октября 2016 г. за регистрационным №70 (Выписка из реестра членов СРО)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 стр. 10, офис 70
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 024-073-004275/19 от 25.09.2019 г., выдан ООО «Абсолют Страхование» по договору № 024-073-004275/19. Срок действия: с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №5558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Оценка бизнеса» № 010037-3 от 12.04.2018 г. ▪ «Оценка движимого имущества» № 006320-2 от 26.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке:	Требование о независимости выполнено
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «БЮРОКРАТ» (ООО «БЮРОКРАТ») (ОГРН: 1155048001063, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 18.06.2015 г.) ИНН: 5048035314, КПП: 504801001
Место нахождения Заказчика:	Российская Федерация, 142305, Московская область, Чеховский район, г. Чехов, улица Угловая, владение 2/1, строение 1
Почтовый адрес Заказчика:	Российская Федерация, 142305, Московская область, Чеховский район, г. Чехов, улица Угловая, владение 2/1, строение 1
Фактический адрес Заказчика:	Российская Федерация, 142305, Московская область, Чеховский район, г. Чехов, улица Угловая, владение 2/1, строение 1

Реквизиты Заказчика: Р/с: 4070 2810 0000 3000 0424 Акционерное общество «БайкалИнвестБанк»,
к/с: 3010 1810 2452 5000 0285, БИК: 044525285

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% акций Акционерного общества «БайкалИнвестБанк» (сокращенное наименование: АО «БайкалИнвестБанк»), ОГРН: 1023800000124, дата присвоения ОГРН: 05.12.1990 г., местонахождение: г. Москва, ул. Станиславского, дом 4, стр. 1; ▪ 1 именная обыкновенная бездокументарная акция АО «БайкалИнвестБанк» (гос. рег. №10101067В и №10101067В006D); ▪ 1 именная привилегированная бездокументарная акция АО «БайкалИнвестБанк» (гос. рег. №20201067В)
Балансовая стоимость Объекта оценки:¹	808 104 375 (Восемьсот восемь миллионов сто четыре тысячи триста семьдесят пять) руб.
Дата составления Отчета:	«22» мая 2020 г.
Основание для проведения оценки:	Договор № АБ-183-20 от «13» мая 2020 г. между ООО «БЮРОКРАТ» и ООО «Апхилл»
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Для определения цены приобретения (выкупа) акций. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались
Результат оценки стоимости Объекта оценки – 100% пакета акций АО «БайкалИнвестБанк», полученный при применении сравнительного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки – 100% пакета акций АО «БайкалИнвестБанк», полученный при применении доходного подхода:	3 048 923 000 (Три миллиарда сорок восемь миллионов девятьсот двадцать три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки – 100% пакета акций АО «БайкалИнвестБанк», полученный при применении затратного подхода с учетом округления:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки – 100% пакета акций АО «БайкалИнвестБанк» на дату оценки с учетом округления и с учетом скидки за неконтрольный характер и скидки на недостаточную ликвидность с учетом округления:	3 048 923 000 (Три миллиарда сорок восемь миллионов девятьсот двадцать три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки – 1 именной бездокументарной акций АО «БайкалИнвестБанк», полученный при применении сравнительного подхода:	Не применялся

¹ В качестве балансовой стоимости приводится номинальная стоимость 100% акций.

Результат оценки стоимости
Объекта оценки – 1 обыкновенной
именной бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк»,
полученный при применении
доходного подхода:

18 (Восемнадцать) руб., 78 коп.

Результат оценки стоимости
Объекта оценки – 1 обыкновенной
именной бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк»,
полученный при применении
затратного подхода с учетом
округления:

Не применялся

Итоговая величина рыночной
стоимости Объекта оценки –
1 обыкновенной именной
бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк» на дату
оценки с учетом округления и с
учетом скидки за неконтрольный
характер и скидки на
недостаточную ликвидность с
учетом округления:

18 (Восемнадцать) руб., 78 коп.

Результат оценки стоимости
Объекта оценки –
1 привилегированной именной
бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк»,
полученный при применении
сравнительного подхода с учетом
округления:

Не применялся

Результат оценки стоимости
Объекта оценки –
1 привилегированной именной
бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк»,
полученный при применении
доходного подхода:

63 (Шестьдесят три) руб., 72 коп.

Результат оценки стоимости
Объекта оценки –
1 привилегированной именной
бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк»,
полученный при применении
затратного подхода с учетом
округления:

Не применялся

Итоговая величина рыночной
стоимости Объекта оценки –
1 привилегированной именной
бездокументарной акций
АО «БайкалИнвестБанк» на дату
оценки с учетом округления и с
учетом скидки за неконтрольный
характер и скидки на
недостаточную ликвидность с
учетом округления:

63 (Шестьдесят три) руб., 72 коп.

А. В. Вусов

Оценщик



Ю. Ю. Калуженин

Руководитель проектов
ООО «Апхилл»