Обязательная информация:

Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – АО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте http://www.rwminvest.ru/,
по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 года за № 1024-94130281.

Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
В.В. Снедкова

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/25-14-Ц

от 30 сентября 2025 года

Оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г., в составе различных пакетов

Заказчик:	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 25-14 от 12.09.2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата проведения оценки:	30 июня 2025 г.
Дата составления отчета:	30 сентября 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
1.1. Задание на оценку 6
1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку 9
1.3. Сведения о заказчике оценки 9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор 9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах 10
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России 10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица 12
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку 13
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата 14
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки 14
1.12. Методология определения справедливой стоимости 15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.1. Общие положения 17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 17
2.3. Общая информация об объекте оценки 20
2.4. Информация, характеризующая деятельность организации 22
2.5. Финансовая информация 22
2.5.1. Анализ финансовых результатов Общества 22
2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества 24
2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 29
2.5.4. Прогнозные данные 34
2.6. Описание текущего использования объекта оценки 34
2.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 34
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2011 г. по 2024 г. 35
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2025 г. 36
3.3. Прогноз социально-экономического развития 38
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли 42
3.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A) 45
3.6. Анализ биржевых сделок (котировок) 49
3.7. Анализ внебиржевых сделок 49
3.8. Общие выводы 50
IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 51
4.1. Общие положения 51
4.2. Общие понятия оценки 51
4.3. Общее описание подходов и методов оценки 52
4.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 52

4.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки 53
4.4. Согласование результатов оценки 57
V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58
5.1. Обоснование подходов и методов оценки 58
5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 59
5.2.1. Общие положения 59
5.2.2. Расчет стоимости объекта оценки 59
5.2.3. Расчет скорректированной стоимости активов 60
5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 80
5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 81
5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом 86
5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом 86
5.5. Согласование результатов оценки 86
VI. ВЫВОДЫ 87
VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 88
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО МСФО 13. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ И ПРОЧИЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» 95
I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 96
1.1. Общие положения 96
1.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 96
1.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 97
1.4. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 97
1.5. Общая информация об объекте оценки 98
1.6. Информация, характеризующая деятельность организации 98
1.7. Финансовая информация 99
1.7.1 Анализ финансовых результатов Общества 99
1.7.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества 101
1.7.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 106
1.7.4. Прогнозные данные 112
1.8. Описание текущего использования объекта оценки 113
1.9. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 113
II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 114
2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 114
2.1.1. Общие положения 114
2.1.2. Исходные данные для расчета 114
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 115
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 162
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 163
2.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом 166
2.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом 167
2.4. Согласование результатов оценки 167
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» 168
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 179

Заместителю генерального директора – Финансовому директору
АО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
г-ну Володарскому А. В.

30 сентября 2025 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 25-14 от 12.09.2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция 50% акций, от 50% + 1 акция 75% акций, от 75% + 1 акция до 100% акций.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах».

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию **на 30 июня 2025 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 г. (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8 от 01.06.2015 г. с изменениями от 14.04.2022 г.) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 25-14 от 12.09.2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки, результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 610 *(Четыре тысячи шестьсот десять)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 880 (*Четыре тысячи восемьсот восемьдесят)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 25% + 1 акция до 50%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 210 (*Пять тысяч двести десять)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 740 *(Пять тысяч семьсот сорок)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 840 (*Пять тысяч восемьсот сорок)* рублей

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
В.В. Снедкова

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 25-14 от 12.09.2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки

Объектом оценки является - 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция 50% акций, от 50% + 1 акция 75% акций, от 75% + 1 акция до 100% акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	г. Москва
Адрес организации	107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные Инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: от 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция до 50% акций, от 50% + 1 акция до 75% акция, от 75% + 1 акция до 100% акций
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	Не определена

Права на объект оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

Ограничения и обременения прав на объект оценки – доверительное управление.

2. Цель оценки.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 30.06.2025 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 30.06.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

- Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда в судебном порядке определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Оценочной компании, который должен быть передан Оценочной компанией заказчику с использованием средств криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ «Контур» система «Диадок». В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Общие сведения об Оценщике	**Маслова Антонина Викторовна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	142438 Ногинский район, д.Большое Буньково, ул.3-я Полевая, д.29
Адрес электронной почты оценщика	antonina2821@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 858/2025/СП134/765, выдан 22.07.2025 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2025 г. по 22.08.2026 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Юридический адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115280, город Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Местонахождение саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Место нахождения (юридический адрес)	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма иполное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственностиюридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организациии квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200

от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в

некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки указанные методические рекомендации отсутствуют (не разработаны и не утверждены), то их использование в рамках настоящего отчета об оценке не представляется возможным (указанные методические рекомендации не использовались).

1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица

Объект оценки.

1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция 50% акций, от 50% + 1 акция 75% акций, от 75% + 1 акция до 100% акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные Инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: от 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция до 50% акций, от 50% + 1 акция до 75% акция, от 75% + 1 акция до 100% акций
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	Не определена

Имущественные права, связанные с объектом оценки (данные о балансовой стоимости объекта).

Права на объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Балансовая стоимость объекта оценки: не определена.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременение в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д. У.» и указано название паевого инвестиционного фонда.

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2016 г. – 31.12.2024 г. и на 30.06.2025 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 30.06.2025 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 30.06.2025 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г. с расшифровками по основным статьям баланса	копия
Выписки из ЕГРН на земельные участки, принадлежащие ООО "Акселератор прогресса"	копия
Поручение на совершение сделки с ценными бумагами от 30.09.2022 г.	копия
Договор купли-продажи ценных бумаг №30032022-2 от 30.09.2022 г.	копия
Справка о стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ-Стабильный» по состоянию на 07.09.2022 г.	копия
Ежемесячный отчёт по клиентскому счёту №70461-70461 за период 01.03.2024 - 31.03.2024 г.	копия
Справка о расчётной стоимости инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ-Стабильный» по состоянию на 29.02.2024 г.	копия
Справка о расчётной стоимости инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ-Стабильный» по состоянию на 30.06.2025 г.	копия

Источник: Данные Заказчика.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Прочие допущения указаны в соответствующих разделах отчета.

Все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели

определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки

1 акция в пакете от 0%+1 до 10%	
Затратный подход	4 610 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	4 610 руб.
1 акция в пакете от 10%+1 до 25%	
Затратный подход	4 880 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	4 880 руб.
1 акция в пакете от 25%+1 до 50%	
Затратный подход	5 210 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 210 руб.
1 акция в пакете от 50%+1 до 75%	
Затратный подход	5 740 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 740 руб.
1 акция в пакете от 75%+1 до 100%	
Затратный подход	5 840 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 840 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы процесса определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных.

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

   Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

2. Исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

   Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например: ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами; подразумеваемая волатильность; кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определение справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки), а именно:
   - общая информация об объекте оценки;
   - информация, характеризующая деятельность организации.
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция 50% акций, от 50% + 1 акция 75% акций, от 75% + 1 акция до 100% акций.

АО «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Место нахождения общества: 107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1.

Имущественные права, связанные с объектом оценки

Объекта оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением АО УК «РВМ Капитал».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки

С момента включения объекта оценки в состав ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», объект оценки будет иметь обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному

управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Права акционеров – владельцев привилегированных акций общества, согласно ст. 32 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено ФЗ «Об акционерных обществах».
- в уставе общества должны быть определены размер дивиденда и (или) стоимость, выплачиваемая при ликвидации общества (ликвидационная стоимость) по привилегированным акциям каждого типа. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость определяются в твердой денежной сумме или в процентах к номинальной стоимости привилегированных акций. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость по привилегированным акциям считаются определенными также, если уставом общества установлен порядок их определения или минимальный размер дивиденда, в том числе в процентах от чистой прибыли общества. Размер дивиденда не считается определенным в случае, если в уставе общества указан только его максимальный размер. Владельцы привилегированных акций, по которым не определен размер дивиденда, имеют право на получение дивидендов наравне и в равном размере с владельцами обыкновенных акций. Если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, уставом общества должна быть также установлена очередность выплаты дивидендов по каждому из них, а если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - очередность выплаты ликвидационной стоимости по каждому из них. Уставом общества может быть установлено, что невыплаченный или не полностью выплаченный дивиденд по привилегированным акциям определенного типа,

размер которого определен уставом, накапливается и выплачивается не позднее срока, определенного уставом (кумулятивные привилегированные акции). Если уставом общества такой срок не установлен, привилегированные акции кумулятивными не являются.

- уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества до государственной регистрации выпуска конвертируемых привилегированных акций должны быть определены порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации. Изменение указанных положений устава общества после размещения первой конвертируемой привилегированной акции соответствующего выпуска не допускается. Конвертация привилегированных акций в облигации и иные ценные бумаги, за исключением акций, не допускается. Конвертация привилегированных акций в обыкновенные акции и привилегированные акции иных типов допускается только в том случае, если это предусмотрено уставом общества, а также при реорганизации общества в соответствии с настоящим Федеральным законом.
- акционеры - владельцы привилегированных акций участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества, вопросов, предусмотренных пунктом 3 статьи 7.2 и статьей 92.1 ФЗ «Об акционерных обществах», а также вопросов, решение по которым в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» принимается единогласно всеми акционерами общества. Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций, либо внесения положений об объявленных привилегированных акциях этого или иного типа, размещение которых может привести к фактическому уменьшению определенного уставом общества размера дивиденда и (или) ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопроса об обращении с заявлением о листинге или делистинге привилегированных акций этого типа. Указанное решение считается принятым при условии, что за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, если для принятия указанного решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. Акционеры - владельцы кумулятивных привилегированных акций определенного типа имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором должно было быть принято решение о выплате по этим акциям в

полном размере накопленных дивидендов, если такое решение не было принято или было принято решение о неполной выплате дивидендов. Право акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций определенного типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента выплаты всех накопленных по указанным акциям дивидендов в полном размере.

- уставом непубличного общества могут быть предусмотрены один или несколько типов привилегированных акций, предоставляющих помимо или вместо прав, предусмотренных настоящей статьей, право голоса по всем или некоторым вопросам компетенции общего собрания акционеров, в том числе при возникновении или прекращении определенных обстоятельств (совершение либо несовершение обществом или его акционерами определенных действий, наступление определенного срока, принятие либо непринятие общим собранием акционеров или иными органами общества определенных решений в течение определенного срока, отчуждение акций общества третьим лицам с нарушением положений устава общества о преимущественном праве их приобретения или о получении согласия акционеров общества на их отчуждение и иные обстоятельства), преимущественное право приобретения размещаемых обществом акций определенных категорий (типов) и иные дополнительные права. Положения о привилегированных акциях с указанными правами могут быть предусмотрены уставом непубличного общества при его учреждении либо внесены в устав или исключены из него по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества. Указанные положения устава непубличного общества могут быть изменены по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами - владельцами таких привилегированных акций и большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев иных голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

2.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	171 800 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	3 940 руб.
Размер уставного капитала	676 892 000 руб.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного)капитала Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного(складочного) капитала Общества по состоянию на дату оценки

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»	171 800	100

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г.№208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).

- **1 % акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);
- **2 % акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10 % акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15 % акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет).Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО).Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать 100 : 7 == 14,21 % голосов, а во втором - 100 : 9 = 11,1 %.
- **25 % + 1 акция** - позволяют:1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещённых акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО).2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.
- **30 % акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50 % + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определённых условиях могут решаться и эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52, 5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).
- **75 % + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещенных обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.
- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

2.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 27.05.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Учредителем Общества является Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

Информация о развитии бизнеса

В соответствии с кодом ОКВЭД — 64.99.1, основным видом деятельности АО «Капитальные Инвестиции» является вложения в ценные бумаги.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Условия функционирования бизнеса

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 64.99.1 — капиталовложения в ценные бумаги.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Капитальные Инвестиции» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 64.99.1 — капиталовложения в ценные бумаги.

2.5. Финансовая информация

2.5.1. Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о финансовых результатах») за период с 2020 г. по 30.06.2025 г.

Исторический отчет о финансовых результатах представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	6 мес. 2025 г.
Выручка от реализации	***0***	***2 363 877***	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость	0	-2 348 012	0	0	0	0
Валовая прибыль	***0***	***15 865***	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-1 273	-1 339	-2 415	-2 497	-2 263	-1 249
Прибыль (убыток) от продаж	***-1 273***	***14 526***	***-2 415***	***-2 497***	***-2 263***	***-1 249***
Проценты к получению	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	45 436	41 000	45 993	9 468	26 912	20 786
Доходы от участия в других организациях	0	-10 603	-101	0	0	0
Прочие доходы	0	695 575	1 943 095	0	0	0

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	6 мес. 2025 г.
Прочие расходы	-27	-655 314	-1 816 465	-19	-22	-11
Прибыль (убыток) до налогообложения	***44 136***	***85 184***	***170 107***	***6 952***	***24 627***	***19 526***
Текущий налог на прибыль	-4 415	-16 128	-34 022	-1 385	-4 924	-4 891
Отложенные налоговые обязательства	0	0	-1	-6	0	9
Отложенные налоговые активы	-4 413	0	0	0	-2	0
Прочее	-1	-1	-46	0	0	0
Чистая прибыль	***35 307***	***69 054***	***136 038***	***5 561***	***19 701***	***14 644***

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества, за период с 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г. Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о финансовых результатах Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	6 мес. 2025 г.
Выручка (Sales)	***0***	***2 363 877***	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	-2 348 012	0	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***15 865***	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1 273	-1 339	-2 415	-2 497	-2 263	-1 249
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-1 273***	***14 526***	***-2 415***	***-2 497***	***-2 263***	***-1 249***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-27	40 261	126 630	-19	-22	-11
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-1 300***	***54 787***	***124 215***	***-2 516***	***-2 285***	***-1 260***
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-1 300***	***54 787***	***124 215***	***-2 516***	***-2 285***	***-1 260***
Проценты к уплате	0	-10 603	-101	0	0	0
Проценты к получению	45 436	41 000	45 993	9 468	26 912	20 786
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***44 136***	***85 184***	***170 107***	***6 952***	***24 627***	***19 526***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-8 829	-16 129	-34 069	-1 391	-4 926	-4 882
Чистая прибыль	***35 307***	***69 055***	***136 038***	***5 561***	***19 701***	***14 644***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	6 мес. 2025 г.
Выручка (Sales)	***n/a***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	-99,3%	n/a	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***0,7%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-0,1%	n/a	n/a	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***n/a***	***0,6%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	1,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***2,3%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***2,3%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Проценты к уплате	n/a	-0,4%	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	1,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***3,6%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	6 мес. 2025 г.
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	-0,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	***n/a***	***2,9%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	6 мес. 2025 г.
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*n/a*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*5,2%*	*80,4%*	*3,4%*	*-9,4%*	*-44,8%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***-1241,1%***	***-116,6%***	***3,4%***	***-9,4%***	***-44,8%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*-149214,8%*	*214,5%*	*-100,0%*	*15,8%*	*-50,0%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***-4314,4%***	***126,7%***	***-102,0%***	***-9,2%***	***-44,9%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***-4314,4%***	***126,7%***	***-102,0%***	***-9,2%***	***-44,9%***
Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*-99,0%*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*
Проценты к получению	*n/a*	*-9,8%*	*12,2%*	*-79,4%*	*184,2%*	*-22,8%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***93,0%***	***99,7%***	***-95,9%***	***254,2%***	***-20,7%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*82,7%*	*111,2%*	*-95,9%*	*254,1%*	*-0,9%*
Чистая прибыль	***n/a***	***95,6%***	***97,0%***	***-95,9%***	***254,3%***	***-25,7%***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

По итогам 2020 г. валовая выручка отсутствует. По итогам 2021 г. у оцениваемого общества имеется выручка в размере 2 363 877 тыс. руб. С 2022 г. выручка отсутствует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. В ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) (см. табл. 5) отрицательная.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что прибыль до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде положительная.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов.

2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых

результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1 100 000	0	870 000	870 000	871 873	871 873
Отложенные налоговые активы	1 738	15	14	8	8	17
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1 101 738***	***15***	***870 014***	***870 008***	***871 881***	***871 890***
Запасы	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	7 789	3 603	162 243	9 558	1 881	1 304
Краткосрочные финансовые вложения	604 320	773 214	0	143 095	0	0
Денежные средства	10 325	136 762	16 965	32 570	202 535	218 467
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***622 434***	***913 579***	***179 208***	***185 223***	***204 416***	***219 771***
БАЛАНС	**1 724 172**	**913 594**	**1 049 222**	**1 055 231**	**1 076 297**	**1 091 661**
Уставный капитал	1 556 953	676 892	676 892	676 892	676 892	676 892
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	10 286	13 738	20 540	20 818	21 803
Нераспределенная прибыль	167 135	225 903	358 488	357 248	376 672	390 332
Итого собственный капитал	***1 724 088***	***913 081***	***1 049 119***	***1 054 681***	***1 074 383***	***1 089 028***
Долгосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	31	439	34	510	1 884	2 565
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	54	74	69	40	30	68
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***85***	***513***	***103***	***550***	***1 914***	***2 633***
БАЛАНС	**1 724 172**	**913 594**	**1 049 222**	**1 055 231**	**1 076 297**	**1 091 661**

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	63,80%	0,00%	82,92%	82,45%	81,01%	79,87%
Отложенные налоговые активы	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***63,90%***	***0,00%***	***82,92%***	***82,45%***	***81,01%***	***79,87%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	0,45%	0,39%	15,46%	0,91%	0,17%	0,12%

Наименование показателей	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
Краткосрочные финансовые вложения	35,05%	84,63%	0,00%	13,56%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,60%	14,97%	1,62%	3,09%	18,82%	20,01%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***36,10%***	***100,00%***	***17,08%***	***17,55%***	***18,99%***	***20,13%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Уставный капитал	90,30%	74,09%	64,51%	64,15%	62,89%	62,01%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	1,13%	1,31%	1,95%	1,93%	2,00%
Нераспределенная прибыль	9,69%	24,73%	34,17%	33,85%	35,00%	35,76%
Итого собственный капитал	***100,00%***	***99,94%***	***99,99%***	***99,95%***	***99,82%***	***99,76%***
Долгосрочные заёмные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заёмные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	0,00%	0,05%	0,00%	0,05%	0,18%	0,23%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***0,00%***	***0,06%***	***0,01%***	***0,05%***	***0,18%***	***0,24%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. Расчет Оценщика.

Валюта баланса – сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а также размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

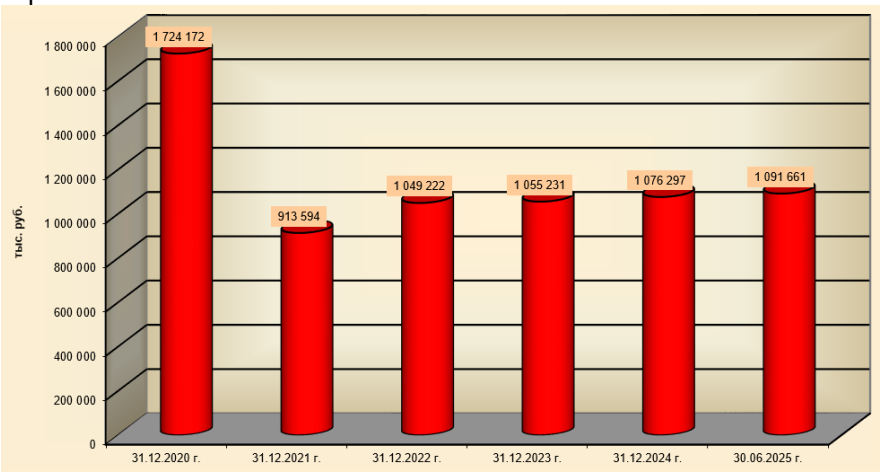


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2021 г.	Снижение	Причиной снижения является уменьшение уставного капитала общества.	Снижение за счет финансовых вложений	Без существенных изменений.
2022 г. – 6 мес. 2025 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение долгосрочных финансовых вложений.	Без существенных изменений.

Источник: Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 99,76% в структуре источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.
Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

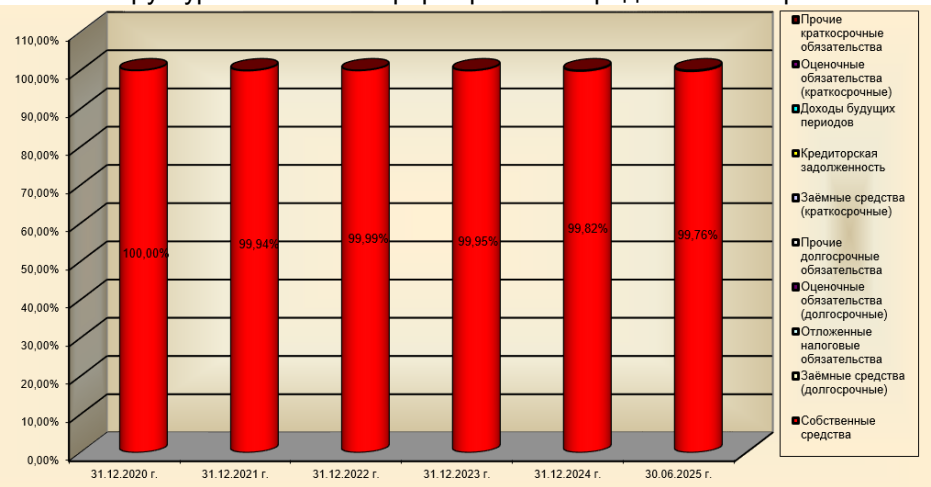


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. По состоянию на дату оценки доля внеоборотных активов составляет 79,87%, доля оборотных активов составляет 20,13%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

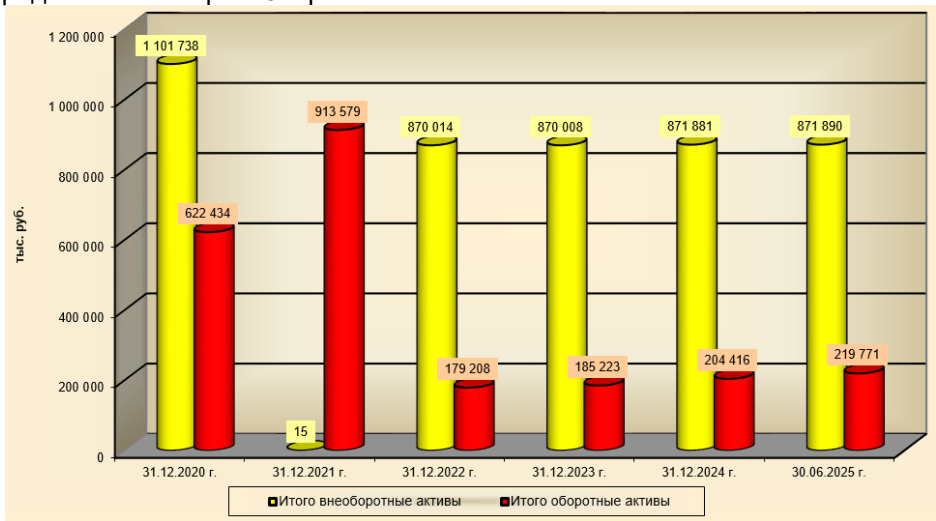


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении



Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:
- долгосрочные финансовые вложения – 79,87% совокупных активов Общества;
- денежные средства и денежные эквиваленты – 20,01% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

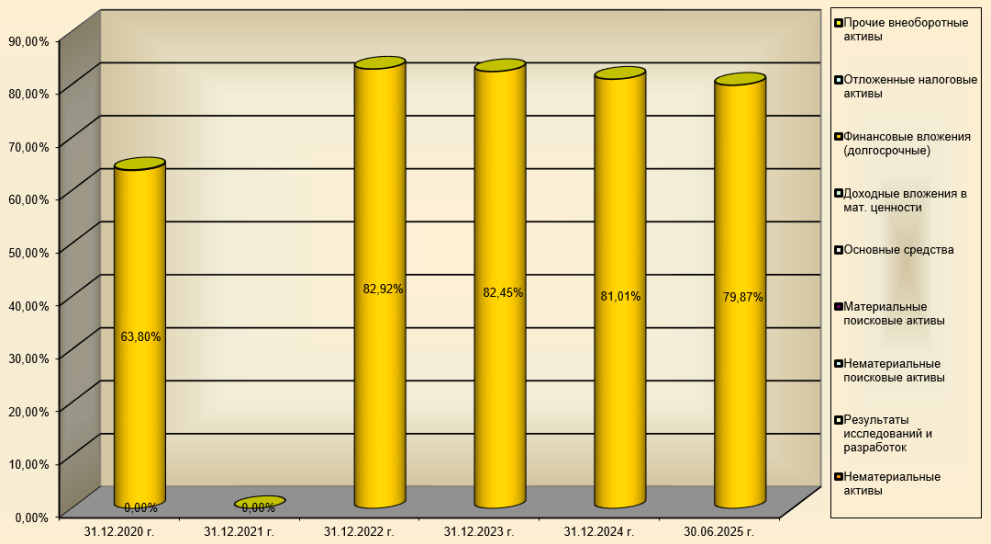


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

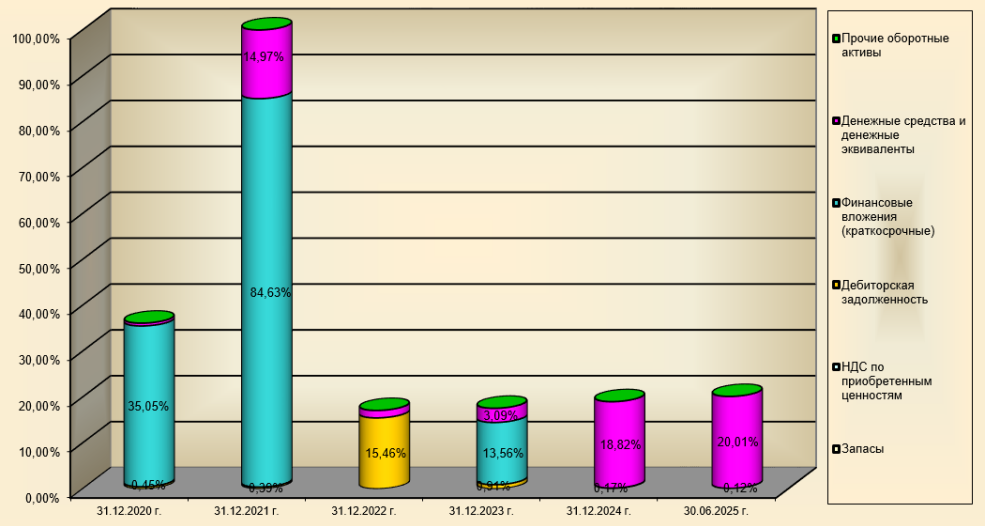


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 871 873 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 17 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Запасы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет

1 304 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 218 467 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
Анализ обязательств Общества
По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.
1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 565 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 68 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
7. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Ликвидность						
Коэф. абсолютной ликвидности	38,1376	7231,1176	1773,8324	164,7087	319,3909	105,8177
Коэф. быстрой ликвидности	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835	336,7691	106,8004
Коэф.текущей ликвидности	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835	336,7691	106,8004
Финансовой устойчивости						
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	-6 516	7 758	3 164	162 209	9 048	-3
Доля СОС в выручке, %	n/a	0,33	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,3317	1,5649	60872,0667	1,2059	1,2123	1,2323
Коэф. финансовой устойчивости	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999	0,9995	0,9982
Коэф.автономии	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999	0,9995	0,9982
Финансовый риск						
Покрытие процентов	n/a	5,1671	1229,8515	n/a	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Эффективность						
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	1	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционный цикл, дней	0	1	0	0	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	1	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыльность / рентабельность						
Коэф. EBITDA, %	n/a	2,32	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. EBIT, %	n/a	2,32	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. EBT, %	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. прибыли после налогов, %	n/a	2,92	n/a	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Отдача на собственный капитал, %	2,20	4,05	10,32	0,57	1,87	1,38
Отдача на инвестированный капитал, %	-0,06	2,57	7,54	-0,21	-0,17	-0,09
Отдача на активы, %	2,19	4,03	10,31	0,57	1,87	1,37

Источник. Расчеты Оценщика

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а

величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Рентабельность собственного капитала, %	2,20	4,05	10,32	0,57	1,87	1,38
Уровень собственного капитала, %	99,34	100,00	99,94	99,99	99,95	99,82
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,33	1,56	60 872	1,21	1,21	1,23
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	1	n/a	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a

Источник: Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 13 и табл. 14 соответственно.

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка. *Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml*

Таблица 14.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 20.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**15**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0
Количество показателей в группе	4	0	0	0
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**20**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2022 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**15**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2023 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**11**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2024 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**11**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.06.2025 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**5**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

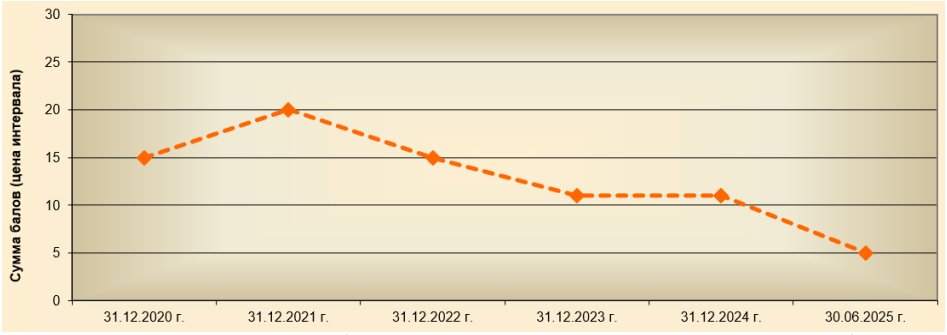


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества, %

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	33,33	0,00	33,33	50,00
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	66,67	0,00	0,00	16,67
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	66,67	0,00	0,00	16,67
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	16,67	0,00	0,00	66,67
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	16,67	0,00	0,00	66,67

Источник: Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 21 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности С, отмечается рост финансовой привлекательности Общества.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (риски незначительны) (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены изменением структуры активов и обязательств Общества, связанным с продажей объекта недвижимости.

2.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

2.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

2.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2011 г. по 2024 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2011 г. по 2024 г. представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ВВП	104,3	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,6	97,9	103,6	104,1
Индекс-дефлятор ВВП	115,9	108,9	105,3	107,5	107,2	102,8	105,3	110,0	103,3	100,9	119,0	115,8	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91	105,39	102,51	104,26	103,04	104,91	108,39	111,94	107,4	109,5
Индекс промышленного производства	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	98,0	105,3	99,94	103,5	104,6
Обрабатывающие производства	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9	100,1	105,0	98,7	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,0	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	110,8	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	99,9	108,6	104,6	109,8	108,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,1	102,5	100,1	97,7	96,1	97,9	98,9	106,3	102,1	102,1	107,0	105,2	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	106,7	105,5	107,3	119,4	101,3	94,0	98,8	95,6	108,3	100,2	112,7	110,9	107,5	102,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	101,0	103,4	99,0	104,6	107,3
Реальная заработная плата	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	108,5	104,8	103,8	104,5	100,3	107,6	108,7
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	57 244	65 338	74 854	84 241
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,7	4,8	3,9	3,2	2,5
Оборот розничной торговли	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	103,4	107,8	93,5	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	103,5	113,0	103,6	104,4	103,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3	494,0	591,5	425,1	434
Импорт товаров, млрд. долл. США	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2	303,9	259,1	285,1	283,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,8	69,0	76,09	62,99	67,85

Источник. 1. http://www.gks.ru

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода

(экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2011 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,7%.
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВН до 2,3% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,91%
- 2021 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 4,6% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,39%;
- 2022 г. - по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества, наблюдается снижение ВВП до 2,1% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,94%;
- 2023 г. - по итогам 2023 года большинство ключевых социально-экономических показателей показали рост и смогли компенсировать падение 2022 года;
- 2024 г. - по итогам 2024 года большинство ключевых социально-экономических показателей России продемонстрировали положительную динамику.

3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2025 г.

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно

с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г).

В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года).

Платные услуги населению в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года).

Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы.

В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля.

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г).

Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6[1]	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8[2]	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	94 817[2]	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3[2]	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.*
[2] *В январе – мае 2025 г.*

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**1,4**	**1,8**	**2,0**	**1,8**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,4**	**-1,0**	**-0,9**	**-1,1**	**-1,0**	**-3,7**	**-4,1**	**-4,9**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	**4,2**	**3,7**	**4,1**	**4,0**	**3,0**	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,7**	**-0,5**	**1,0**	**-1,6**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,8**	**-3,0**	**2,0**	**4,1**	**2,9**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,2**	**-3,4**	**-2,7**	**-3,0**	**-4,2**	**-2,9**	**-4,5**	**-0,5**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**
в т.ч.															
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,2**	**-5,3**	**-6,6**	**-6,9**	**-2,4**	**-1,0**	**-1,8**	**-2,5**	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**1,6**	**3,2**	**5,6**	**1,8**	**2,3**	**0,0**	**1,8**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**
химический комплекс	**3,1**	**1,5**	**1,3**	**-0,5**	**3,8**	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

3.3. Прогноз социально-экономического развития

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов.

Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики

Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов (далее – сценарные условия). Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики. Консервативный вариант основан на предпосылках об ухудшении внешнеэкономических условий.

Внешние условия

Развитие мировой экономики

В 2024 г. мировая экономика показала умеренные темпы развития: на фоне увеличения мировой торговли наблюдалось более медленное, чем ожидалось, снижение инфляции, при этом в отдельных крупнейших экономиках фиксировалось замедление прироста ВВП (США – до 2,8% в 2024 г. против 2,9% в 2023 г.; Китай – до 4,8% в 2024 г. против 5,2% в 2023 г.; Япония – до 0,1% в 2024 г. против 1,5% в 2023 году). По оценкам МВФ, по итогам 2024 г. мировой ВВП увеличился на 3,2% (в 2023 г. – 3,3%), в развитых странах прирост составил 1,8% (в 2023 г. – 1,7%), в развивающихся странах – 4,2% (4,4% в 2023 году.).

Вследствие длительной жесткой денежно-кредитной политики центральных банков, а также снижающихся мировых цен на сырьевые товары (индекс цен на сырьевые товары Всемирного банка снизился с 108,0 в 2023 г. до 105,1 в 2024 г.) потребительская инфляция в среднем по миру сократилась до 5,7% после 6,7% в 2023 г., в том числе до 2,6% в развитых странах (4,6% в 2023 г.; целевой уровень – около 2%) и до 7,8% в развивающихся (8,1% в 2023 г.; целевой уровень – около 4%).

Замедление инфляции позволило центральным банкам большинства стран мира начать смягчение денежно-кредитной политики во II полугодии 2024 года. Ставки ФРС США и ЕЦБ, достигавшие 5,5% и 4,5% годовых соответственно (максимум с 2001 г.), начали снижаться в II-III кварталах 2024 г. и достигли 4,5% и 3,15% к концу года.

Снижение процентных ставок и мировых цен на сырье положительно отразилось на уровне промышленного производства: среднее значение мирового промышленного индекса PMI в 2024 г. составило 50,0 п. (49,2 п. в 2023 г., показатель ниже 50 п. означает сжатие, выше 50 п. – расширение). Спрос на услуги ускорился – PMI сферы услуг в среднем составил 53,1 п. (52,4 п. в 2023 году).

В то же время в марте-апреле 2025 года в мировой экономике усилилась неопределенность, связанная с объявленной жесткой протекционистской политикой США.

Общее снижение темпов роста мировой экономики по сравнению с прогнозами от начала года составят порядка 0,2-0,3 п.п., то есть пройдет по нижней границе текущих прогнозов мировых организаций (текущий прогноз на 2025 год Всемирного банка – 2,7%, текущий прогноз МВФ – 3,3%, прогнозы других организаций в промежутке, при этом в прогнозы уже частично заложена протекционистская политика США).

На горизонте до 2028 г. темпы прироста мировой экономики стабилизируются на уровне 3,1% в год (развитых стран – 1,7% в год, развивающих стран – 3,9% в год). Основные риски: усиление политики протекционизма, замедление процесса дезинфляции, эскалация геополитической напряженности. На фоне торгового противостояния США и Китая прирост их экономик замедлится до уровня 2,1% и 3,4% в год соответственно. Экономики стран зоны евро будут расти темпами до 1,3% в год.

Мировые финансовые и товарные рынки

Динамика финансовых рынков в 2024 г. была положительной. Индекс глобального рынка MSCI World увеличился на 19% с начала года, отражая расширение американского (на 25%), японского (на 9%) и британского (на 8%) рынков. Основные факторы роста: смягчение денежно-кредитной политики в крупнейших странах, энтузиазм по поводу развития технологий искусственного интеллекта, а также победа Д. Трампа на выборах президента США и связанные с этим надежды на снижение налогов и дерегулирование.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в 2024 г. также демонстрировали позитивную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в 2024 г. вырос на 10% на фоне принятых Китаем во второй половине 2024 г. мер по стимулированию экономики.

В то же время в апреле 2025 г. волатильность на мировых финансовых рынках резко возросла, прежде всего, в связи с объявленной США жесткой протекционистской политикой.

В результате за первые 10 дней апреля наблюдалось снижение фондовых индексов (S&P 500 на -6,5%, -11,5% на пике падения; NASDAQ на -6,1% и до -12,5% соответственно; Shanghai Composite на -3,7% и до -7,5%), которые затем несколько отыграли падение.

На мировом энергетическом рынке цены в 2024 г. продолжили снижение, начавшееся в 2023 г., что в основном было обусловлено замедлением мирового спроса на энергоносители и стабилизацией

мирового предложения. В среднем за 2024 год стоимость нефти марки Брент снизилась на 2,2% и составила 80,8 долл. США за баррель.

Объявление о протекционистских мерах США в начале апреля вызвало резкое снижение цен на нефть (стоимость нефти марки Брент в моменте падала ниже 60 долл. за баррель). Затем цены несколько отыграли падение. Соответственно, ожидания по цене на Брент на 2025 г. были понижены до 68 долл. за баррель с среднем за год с учетом факта первого квартала (в среднем 74 долл. за баррель) и ожидания до конца года в диапазоне 63-66 долларов. В 2026-2028 годах ожидается стабилизация цен на уровне около 72 долл. за баррель.

В 2024 г. продолжилась тенденция снижения стоимости природного газа, вызванная ростом мирового предложения газа, в том числе благодаря увеличению доли СПГ в мировом предложении, а также развитием альтернативных источников энергии в мире. В результате среднегодовая цена природного газа была ниже уровня 2023 г. на 16,5% и составила 393 долл. / тыс. куб. м. На 2025 год прогнозируется некоторое увеличение цены, но затем общий тренд на постепенное снижение цен продолжится.

Мировые цены на продовольствие в 2024 г. в основном находились под давлением возросшего мирового предложения, при этом существенное снижение цен сдерживалось ухудшением погодных условий в ряде регионов в течение года. Индекс продовольственных цен ФАО по итогам 2024 года сократился на 2,0%. В начале 2025 г. индекс вырос на ожиданиях снижения объемов производства в ряде регионов на фоне неблагоприятных погодных условий. В целом на горизонте до 2028 года по прогнозам ФАО-ОЭСР мировые цены на основные продовольственные товары будут постепенно снижаться.

Основные параметры базового варианта.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2025 году.

В 2025 г. будет продолжаться процесс переориентации приоритетных направлений внешней торговли в сторону нейтральных и дружественных стран (в первую очередь, в восточном направлении), экспорт (главным образом, несырьевой неэнергетический) будет восстанавливаться за счет развития соответствующих новых логистических и производственных цепочек. Так, нефтегазовый экспорт снизится на 1,3% в реальном выражении (после роста на 2,9% в 2024 г.), при этом ненефтегазовый экспорт увеличится на 6,1% (после роста на 2,1% в 2024 году).

Импорт товаров в 2025 г. увеличится (прирост в реальном выражении составит 7,2% после роста на 1,9% в 2024 году).

Сальдо торгового баланса снизится и составит в 2025 г. 3,7% ВВП (86,8 млрд долл. США) после 6,2% (134,2 млрд долл. США) в 2024 г. и 5,8% ВВП в 2023 году. В результате курс рубля в 2025 г. в среднем за год составит 94,3 руб. за долл. США (92,4 руб. за долл. США в 2024 году).

Промышленное производство в 2025 году будет демонстрировать ожидаемое замедление темпов роста на фоне высокой накопленной базы прошлых лет – по оценке, темп роста составит 2,6%. Более высокие темпы сохранятся в секторе обрабатывающих производств – рост на 4,3%. Высокими темпами продолжат расти отрасли высоких технологий, такие как фармацевтика, производство компьютеров и электроники, транспортное машиностроение и др.

Прирост инвестиций в основной капитал составит 1,7% с учетом высокой базы прошлых лет, когда инвестиции увеличились на 9,8% – в 2023 г. и на 7,4% – в 2024 г, и сохранения жестких денежнокредитных условий.

Инфляция по итогам 2025 года замедлится до 7,6% декабрь к декабрю 2024 г. (после 9,5% в декабре 2024 г. к декабрю 2023 года).

В текущем году ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда. Уровень безработицы оценивается на уровне 2,5% рабочей силы, что соответствует значению 2024 года (2,5%). Рост реальной заработной платы ожидается на 6,8 процента.

В 2025 году также продолжится рост реальных доходов населения – по оценке на 6,2% в реальном выражении, а реальные располагаемые доходы одновременно увеличатся на 5,9%. Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности и доходы от собственности (прежде всего, доходы по банковским вкладам). Значительное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Рост внутреннего спроса продолжится замедляющимися темпами. В 2025 году ожидается увеличение суммарного оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания на 5,9% (в 2024 г. – 6,4%). При этом оборот розничной торговли вырастет на 6,6% в 2025 г. (после 7,2% в 2024 г.), объем платных услуг ускорит рост до 3,4% (после 3,3% в 2024 г.), а оборот общественного питания увеличится на 7,9% (после 9,0% в 2024 г.). Сохранится высокая норма сбережений (9,6 процента).

В результате российская экономика в 2025 году возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста

продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения.

Среднесрочный прогноз на 2026-2028 годы.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (потребительского и инвестиционного).

Нефтегазовый экспорт в 2026-2028 гг. будет расти со средним темпом 4,0% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 7,5% в год).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 2,2% в год за счет развития отечественного производства (в том числе с более высокой добавленной стоимостью) в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России, а также за счет мер по наращиванию предложения на внутреннем рынке.

Сальдо торгового баланса в 2026-2028 гг. будет находиться в пределах 4,4-5,4% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 100,2 руб. за доллар в 2026 г. и 106,0 руб. за доллар в 2028 году.

Темпы роста инвестиционной активности будут ускоряться (до 3,7% к 2028 г.) по мере смягчения денежно-кредитных условий, основным источником роста продолжит оставаться частная предпринимательская инициатива.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2026 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Потребительский спрос будет расти в реальном выражении в диапазоне 3,6-5,4% ежегодно.

Рост ВВП в 2026 г. составит 2,4% с учетом временного лага от периода жестких денежно-кредитных условий. Далее рост экономики ускорится до 2,8% в 2027 г. и до 3,0% в 2028 г.

Данные параметры соответствуют целевым значениям, заложенным Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются эскалация торговых войн между странами, более серьезное замедление мировой экономики и (прежде всего, экономики Китая), а также ужесточение режима санкций. В случае реализации внешних рисков, в первую очередь, будет сокращаться спрос на товары российского экспорта.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения. По ряду товаров есть риски дисбаланса спроса и предложения, риски роста импорта в тех сегментах, где возможно развитие отечественного производства.

Кроме того, риском является несвоевременный переход к смягчению денежно-кредитных условий, что будет ограничивать рост инвестиционной активности и наращивание отечественного производства, что усугубляется сохраняющимися структурными ограничениями на рынке труда (необходимость в дальнейшем повышении гибкости рынка труда и производительности).

Реализация внешних и внутренних рисков учтены в консервативном варианте.

Основные параметры консервативного варианта.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2025 году.

Сценарий предполагает эскалацию торговых войн, более серьезное замедление мировой экономики, что снизит мировой спрос и цены на нефть и другие традиционные товары российского экспорта.

Траектория цен на нефть и другие сырьевые товары сложится ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Брент в 2025 г. составит 58,1 долл. США за баррель и снизится до 50 долл. США за баррель в 2026 и последующих годах.

Объем товарного экспорта сократится больше, чем объем импорта (относительно базового варианта), что скажется на снижении торгового баланса и, как следствие, приведет к более сильному ослаблению курса рубля.

В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционнных рисков. В результате инфляция в 2025 г. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 8,2%, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежно-кредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности.

В результате реализации такого сценария рост экономики в 2025 г. составит 1,8%, в 2026 г. будет более заметное охлаждение экономики – рост составит 1,2%. Далее постепенное ускорение темпов роста до 2,3% и 2,9% в 2027 и 2028 годах соответственно.

Министерство экономического развития Российской Федерации

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	Вариант	2024	2025	2026	2027	2028
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Цена на нефть марки Юралс, долл. США / барр.	Базовый	66,6	56,0	61,0	63,0	65,0
	Консервативный		48,8	43,0	43,0	43,0
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	516,1	516,0	525,2	532,6	540,0
	Консервативный		516,0	525,2	532,6	540,0
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	684,0	695,4	709,1	729,7	750,9
	Консервативный		695,4	709,1	729,7	750,9
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	266,3	280,9	265,4	252,1	246,4
	Консервативный		280,9	265,4	252,1	246,4
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	334,7	333,1	311,4	298,2	294,1
	Консервативный		333,1	311,4	298,2	294,1
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	244,6	229,7	238,0	242,4	250,5
	Консервативный		229,7	238,0	242,4	250,5
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	118,7	120,0	126,0	122,0	117,0
	Консервативный		120,0	126,0	122,0	117,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	34,6	40,0	45,2	58,4	73,6
	Консервативный		40,0	45,2	58,4	73,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	122,5	125,9	132,0	134,0	134,0
	Консервативный		125,9	132,0	134,0	134,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11
	Консервативный		1,08	1,09	1,10	1,11
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	9,5	7,6	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		8,2	4,0	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	8,5	9,3	5,4	4,0	4,0
	Консервативный		9,6	5,7	4,0	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	92,4	94,3	100,2	103,5	106,0
	Консервативный		96,6	101,7	104,9	107,1

Источник:

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1 – «Вложения в ценные бумаги». Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению».

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями по всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2024 год (отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению» (ОКВЭД: 64)).

Рентабельность продаж

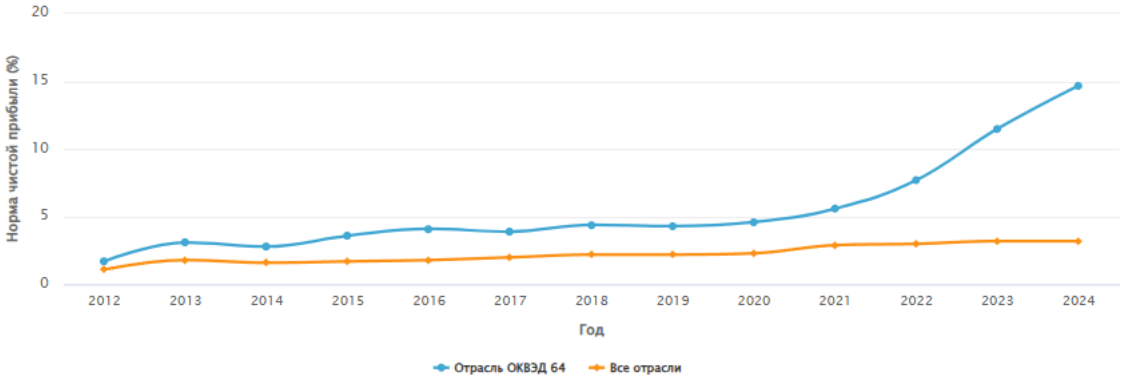
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2024 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +17,4%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +5,7%.

Норма чистой прибыли

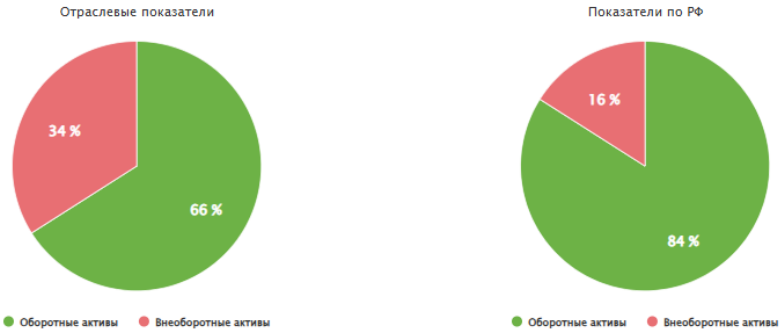
В отличии от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2024 году данный показатель для отрасли составил +14,7%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2024 г. существенно выше, чем в общем по РФ.

Структура активов

Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).

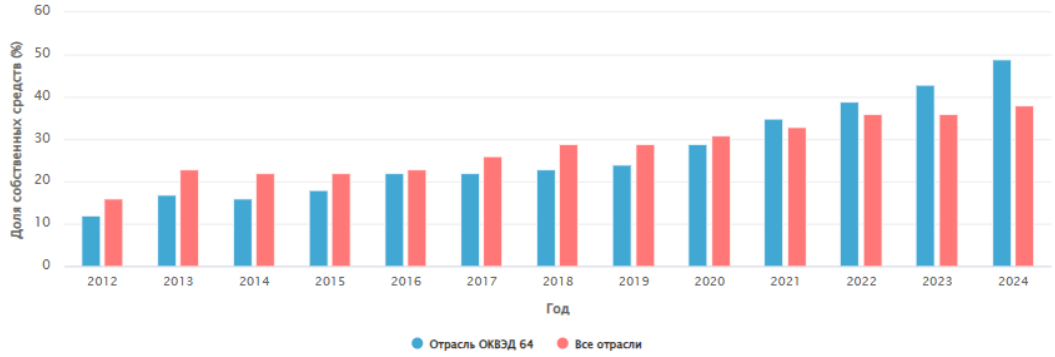


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 34%. Это больше показателя по РФ - 16%

Доля собственных средств

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут

влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 49%.

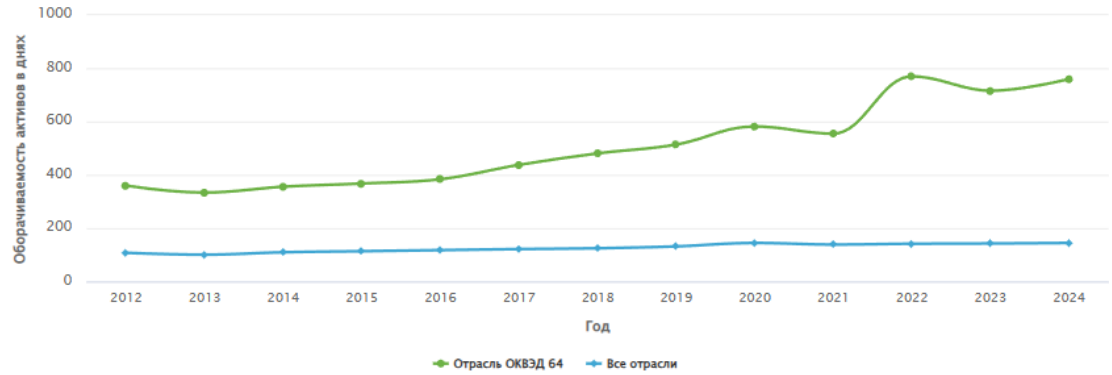
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению", получают выручку, равную всем своим активам за 760 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 145 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности, что видно, если сравнить этот показатель для разных отраслей.

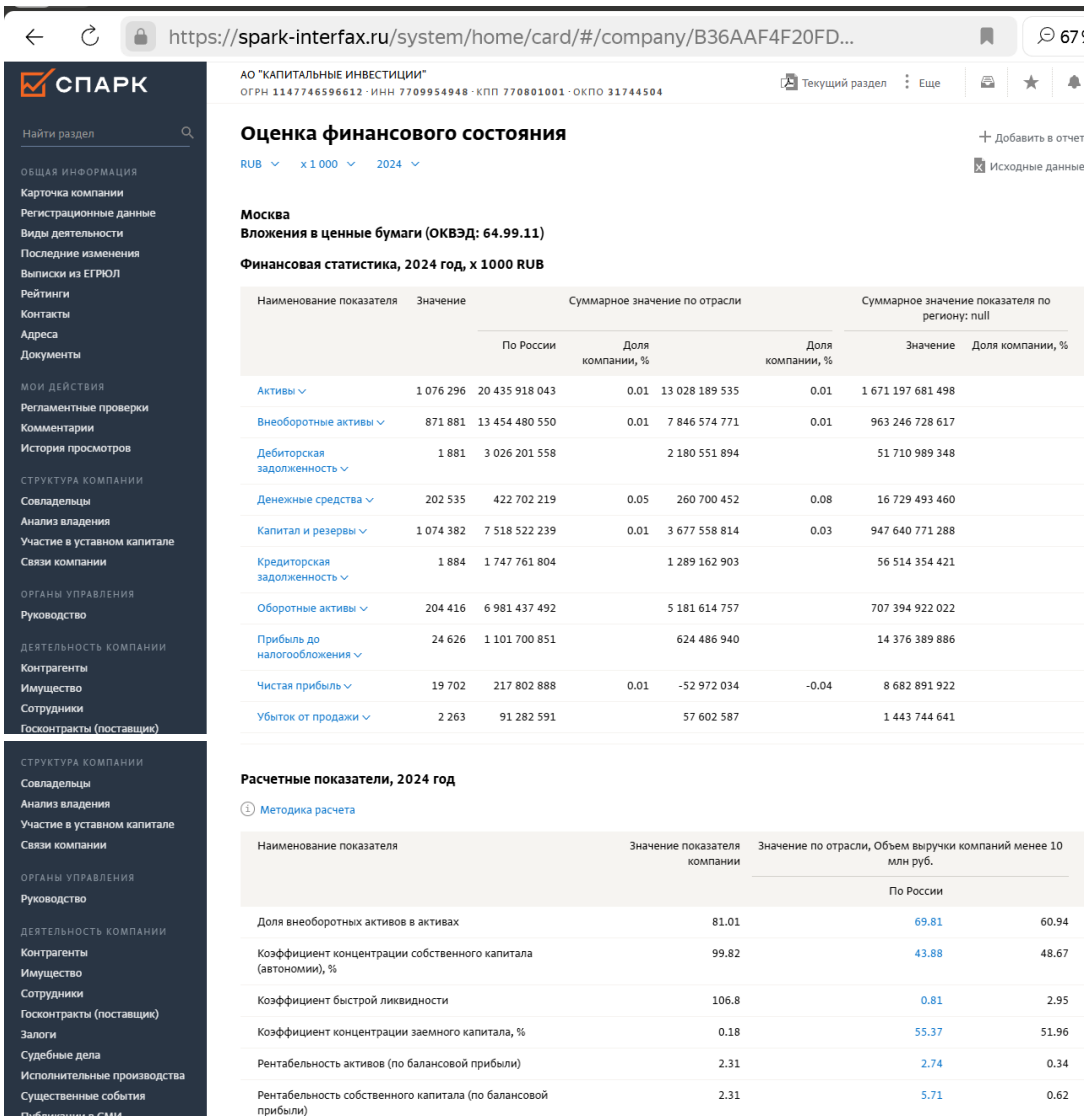
Источник: https://www.testfirm.ru/keyrates/64_deyatelnost-po-predostavleniyu-finansovykh-uslug-krome-uslug-po-strakhovaniyu-i-pensionnomu-obespecheniyu

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64).

Место оцениваемого общества в отрасли

Значения основных показателей отрасли по России и региону, а также показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.



https://spark-interfax.ru/system/home/card/#/company/B36AAF4F20FD...

СПАРК

Найти раздел

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Карточка компании
Регистрационные данные
Виды деятельности
Последние изменения
Выписки из ЕГРЮЛ
Рейтинги
Контакты
Адреса
Документы

МОИ ДЕЙСТВИЯ
Регламентные проверки
Комментарии
История просмотров

СТРУКТУРА КОМПАНИИ
Совладельцы
Анализ владения
Участие в уставном капитале
Связи компании

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ
Руководство

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ
Контрагенты
Имущество
Сотрудники
Госконтракты (поставщик)
Залоги
Судебные дела
Исполнительные производства
Существенные события

АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
ОГРН 1147746596612 · ИНН 7709954948 · КПП 770801001 · ОКПО 31744504

Текущий раздел | Еще

Оценка финансового состояния

RUB | x 1 000 | 2024

Добавить в отчет
Исходные данные

Москва
Вложения в ценные бумаги (ОКВЭД: 64.99.11)

Финансовая статистика, 2024 год, x 1000 RUB

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли				Суммарное значение показателя по региону: null	
		По России	Доля компании, %		Доля компании, %	Значение	Доля компании, %
Активы	1 076 296	20 435 918 043	0.01	13 028 189 535	0.01	1 671 197 681 498	
Внеоборотные активы	871 881	13 454 480 550	0.01	7 846 574 771	0.01	963 246 728 617	
Дебиторская задолженность	1 881	3 026 201 558		2 180 551 894		51 710 989 348	
Денежные средства	202 535	422 702 219	0.05	260 700 452	0.08	16 729 493 460	
Капитал и резервы	1 074 382	7 518 522 239	0.01	3 677 558 814	0.03	947 640 771 288	
Кредиторская задолженность	1 884	1 747 761 804		1 289 162 903		56 514 354 421	
Оборотные активы	204 416	6 981 437 492		5 181 614 757		707 394 922 022	
Прибыль до налогообложения	24 626	1 101 700 851		624 486 940		14 376 389 886	
Чистая прибыль	19 702	217 802 888	0.01	-52 972 034	-0.04	8 682 891 922	
Убыток от продажи	2 263	91 282 591		57 602 587		1 443 744 641	

Расчетные показатели, 2024 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний менее 10 млн руб.	
		По России	
Доля внеоборотных активов в активах	81.01	69.81	60.94
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	99.82	43.88	48.67
Коэффициент быстрой ликвидности	106.8	0.81	2.95
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	0.18	55.37	51.96
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	2.31	2.74	0.34
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	2.31	5.71	0.62

Источник: https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/B36AAF4F20FD45CEB3C2F22A5370B17A/520

3.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2024 г. представлены в табл. 23, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 23.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млн. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,3
2011	75,17	606	58,9
2012	49,79	514	57,1
2013	120,74	533	57,4
2014	46,52	502	57,2
2015	47,00	448	53,0
2016	40,99	449	47,4
2017	50,93	455	49,3
2018	42,24	334	65,9
2019	55,72	420	56,8
2020	39,70	463	41,6
2021	45,77	597	43,4
2022	42,63	513	67,1
2023	50,70	536	62,7
2024	54,30	499	58,5

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

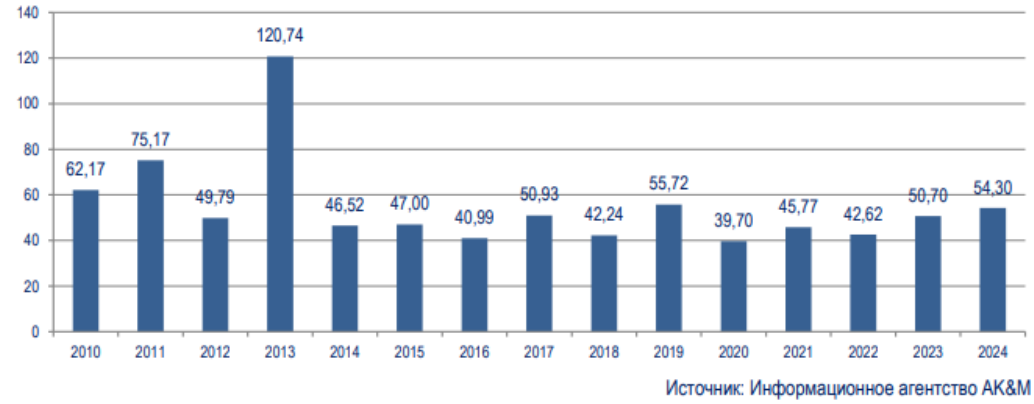


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке M&A по сумме

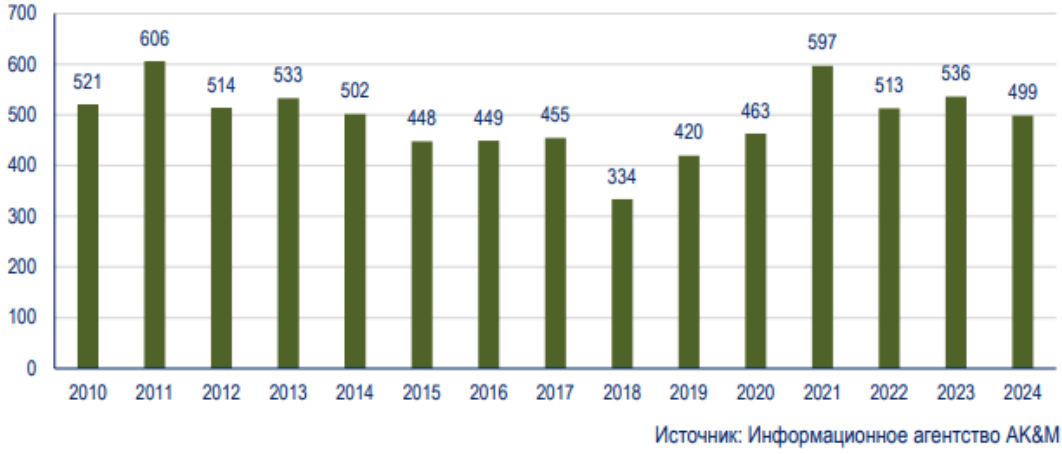
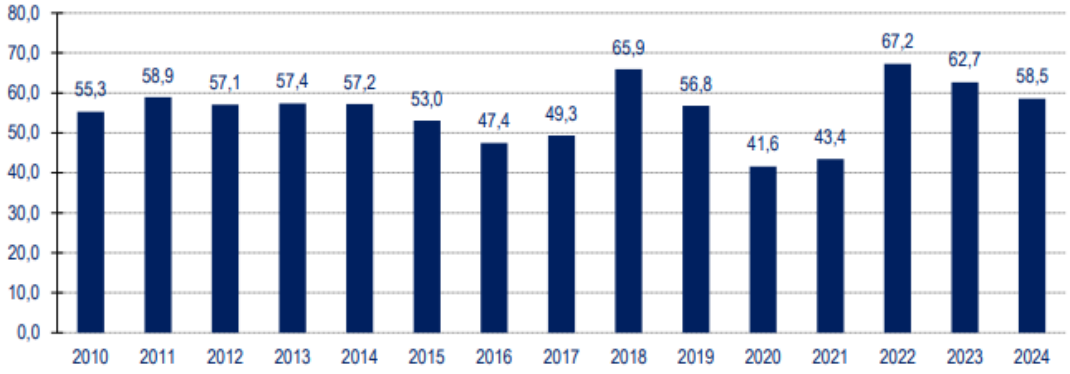


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке M&A по числу



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке M&A

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в июне и I полугодии 2025 года.

Сумма сделок в июне 2025 года — $3363 млн

Число сделок — 43

Средняя стоимость сделки — $78,2 млн

(за вычетом крупнейшей — $55,3 млн)

Сумма сделок в I полугодии 2025 года — $18672,2 млн

Число сделок — 201

Средняя стоимость сделки — $92,9 млн

(за вычетом крупнейших — $68,4 млн)

В I полугодии 2025 года объемы рынка M&A с порогом $1 млн сократились по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года. Суммарная стоимость сделок шести отчетных месяцев снизилась на 12,3%, составив $18,67 млрд против $21,29 млрд годом ранее. Количество транзакций при этом также снизилось: в отчетном периоде состоялась 201 сделка, тогда как годом ранее — 219 (-8,2%). В рублевом выражении сумма сделок I полугодия снизилась на 18,7% до 1,554 трлн руб. с 1,912 трлн руб.

Однако цена реализуемых активов выросла: средняя стоимость транзакции (за вычетом крупнейших) возросла на 32,7% до $68,4 млн с $51,6 млн (за вычетом крупнейших) в аналогичном периоде 2024 года.

При этом в июне 2025 года мы отметили 43 сделки суммарной стоимостью в $3,36 млрд — это на 23,2% выше итога июня 2024-го (49 сделок на $2,73 млрд).

Одним из негативных факторов, влиявших на рынок M&A в первом полугодии, была сверхвысокая ключевая ставка Банка России в размере 21% годовых. Высокая стоимость заемных средств препятствовала покупкам активов. После снижения ставки до 20%, а затем до 18% пока не ожидается оживления сделок, заключенных с привлечением кредитных средств.

За период зафиксированы четыре крупные сделки дороже $1 млрд. Крупнейшей из них стала транзакция в финансовых институтах — бизнесмены Михаил Фридман и Петр Авен продали свою долю в «Альфа-Банк», в котором они владели 45%, партнеру Андрею Косогову. Стоимость сделки составила $1,75 млрд. Их же актив занял третье место по объему за квартал — кроме банка, Фридман и Авен продали Косогову и страховую группу «АльфаСтрахование» за $609,8 млн.

Вторая по величине миллиардная сделка состоялась в услугах — это апрельская покупка структурами «Россельхозбанка» 50% крупнейшего российского классифайда «Авито» оценочно за $1226,1 млн.

Третье и четвертое места заняли национализации активов по решению суда. Это национализация, состоявшаяся в химической и нефтехимической промышленности — суд принял решение об изъятии в доход государства АО «Саянскхимпласт» и ряда сопутствующих компаний, оцененных на общую сумму $1175,3 млн. Четвертое заняла национализация в транспорте, которая завершилась еще в 2023 году, однако на тот момент методика оценки сделок не предполагала ее включения. Это национализация группы FESCO (головная компания — ПАО «Дальневосточное морское пароходство», ДВМП) по решению суда в интересах группы «Росатом». Совокупный ущерб государству от владельцев FESCO был оценен в $1039,6 млн (см. ниже).

Тренд на принудительную национализацию частных компаний продолжается. В первом полугодии отмечено 10 таких транзакций суммарной стоимостью в $3,95 млрд — это 21,2% от всей стоимости сделок полугодия. Это касается только тех национализаций, где по суду была определена

стоимость ущерба, который гасит перед государством бывший владелец актива.

Набирает обороты тренд на приобретения в дружественных странах, особенно в металлургии и горнодобыче. Что касается приобретений иностранцами российских компаний, то большинство таких сделок в текущем периоде оказались связаны с покупкой активов непосредственно в России, тогда как в прошлом году иностранцы в основном приобретали зарубежные активы россиян.

Сделки, которые классифицируются как внутренние (когда актив находится на территории России, и покупателем является российский резидент), однако продавцом выступает иностранный инвестор, остаются единичными. В январе-июне 2025 года таких сделок зафиксировано всего 10 из 201 (5% от общего числа), а их объем составил $505,8 млн (2,7%). Для сравнения — доля подобных сделок по числу в первом полугодии 2024 года составляла 15,5%, а по объему — 8,8%. Отметим, что в первом полугодии 2025 года покидали российский рынок компании из Франции, Германии, США, Австрии, Нидерландов, Израиля, Украины и Финляндии.

При этом законодательно закреплен механизм возвращения бывших собственников в Россию. Правительственная комиссия по законопроектной деятельности на заседании 14 июля одобрила подготовленный Минэкономразвития проект поправок к законопроекту об условиях обратного выкупа иностранцами российских активов, в том числе обязательно обращение в суд при отказе.

Также министерство увеличило до восьми количество условий, которые должны быть удовлетворены для отказа. Нужно, чтобы иностранец публично заявлял о прекращении своей работы в России по политическим мотивам, а также совершал действия, направленные на прекращение работы компании в России, с момента изначальной сделки должно пройти не менее трех лет, и если на исходную сделку не требовалось получать разрешение от правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций и других разрешений от властей, и компания относится к санитарно-эпидемиологически значимым. Кроме того, указом президента могут быть установлены дополнительные условия.

Однако на текущий момент в Минфине не видят запросов от ушедших иностранных компаний о покупке российских активов. По данным ведомства, количество заявок на выход иностранных компаний из России также снизилось.

Первое место в рейтинге отраслей за I полугодие 2025 года заняли строительство и девелопмент с 51 сделкой на общую сумму $3,78 млрд — это на 20% выше итога аналогичного периода 2024 года. Доля рынка отрасли по объемам составила 20,3%, а по числу сделок — 25,4%. Крупнейшей транзакцией отчетного периода стала мартовская покупка делового квартала «Ростех-сити» госкорпорацией «Ростех» оценочно за $817,2 млн. Она заняла пятое место за полугодие по объемам.

На втором месте оказался транспорт с 12 транзакциями на $2,19 млрд. Доля рынка отрасли при этом составила 11,7%. На такой результат повлияла сделка 2023 года — национализация группы FESCO (головная компания — ПАО «Дальневосточное морское пароходство», ДВМП) по решению суда в интересах группы «Росатом» оценочной стоимостью $1039,6 млн. Сделка заняла четвертое место за период.

Третье место в I полугодии заняли финансовые институты (доля рынка — 10,7%) с 7 сделками общим объемом $2,01 млрд — это на 10,3% ниже итога первых шести месяцев 2024-го. Крупнейшей из них стала вышеупомянутая продажа «Альфа-Банка» за $1750,6 млн, которая была крупнейшей сделкой за полугодие.

На четвертом месте по итогам полугодия оказались услуги (доля рынка — 9,6%). Стоимость 18 сделок в этой отрасли составила $1,8 млрд — в 3,2 раза лучше результата января-июня 2024-го. Самой дорогой транзакцией в отрасли стала покупка структурами «Россельхозбанка» 50% крупнейшего российского классифайда «Авито» оценочно за $1226,1 млн.

На пятое место вышла торговля (доля рынка — 9,4%) с 22 сделками на $1,76 млрд — на 44,4% выше итога января июня 2024-го. Крупнейшей сделкой периода стала майская продажа сети супермаркетов «Азбука вкуса», покупателем которой стала управляющая компания сети «Магнит». Оценочная стоимость сделки составила $381,6 млн. Отметим также, что за полугодие не заключалось сделок в отрасли связи, крайне активной в 2024 году.

Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2025 года в основном росла. Подешевели только активы в машиностроении, транспорте и услугах — в последних двух отраслях снижение незначительное. Снижение обусловлено завершением консолидации, а также ростом числа национализаций, когда оценка имущества оказывается ниже рыночной. Существенно выросла средняя стоимость сделки в пищевой промышленности и сельском хозяйстве, незначительный рост мы также отметили в торговле и IT. Это обусловлено высоким спросом на активы, связанным с рыночной конъюнктурой в первых двух отраслях.

Число отраслей, вошедших в статистику по средней стоимости сделки, выросло: более 11 транзакций было заключено в восьми отраслях против семи в прошлом году.



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 11. Удельный вес отраслей на российском рынке M&A в I полугодии 2025 года

Отрасли	Объем сделок, $ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	3783,1	20,3%	51	25,4%
Транспорт	2185,6	11,7%	12	6,0%
Финансовые институты	2006,5	10,7%	7	3,5%
Услуги	1799,7	9,6%	18	9,0%
Торговля	1758,3	9,4%	22	10,9%
Химическая и нефтехимическая промышленность	1484,2	7,9%	5	2,5%
Добыча полезных ископаемых	1340,7	7,2%	8	4,0%
Пищевая промышленность	943,1	5,1%	13	6,5%
Сельское хозяйство	703,7	3,8%	15	7,5%
Страхование	609,8	3,3%	1	0,5%
Металлургия	509,5	2,7%	3	1,5%
Машиностроение	454,7	2,4%	11	5,5%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	390,8	2,1%	4	2,0%
IT	332,2	1,8%	16	8,0%
ТЭК	321,9	1,7%	6	3,0%
Электроэнергетика	20,6	0,1%	2	1,0%
Прочие производства	10,6	0,1%	1	0,5%
Спорт	9	0,0%	2	1,0%
Легкая промышленность	6,6	0,0%	3	1,5%
СМИ	1,6	0,0%	1	0,5%
Итого:	**18672,2**	**100,0%**	**201**	**100,0%**

Рис. 12. Отраслевая сегментация российского рынка слияний и поглощений в I полугодии 2025 года

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/ (бюллетень № 328, июль 2025 г.).

3.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (http://moex.com/).

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

3.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

3.8. Общие выводы

Выводы:

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г. Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г, номинальная – на +14,5% г/г и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

2. В I полугодии 2025 года объемы рынка M&A с порогом $1 млн сократились по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года. Суммарная стоимость сделок шести отчетных месяцев снизилась на 12,3%, составив $18,67 млрд против $21,29 млрд годом ранее. Количество транзакций при этом также снизилось: в отчетном периоде состоялась 201 сделка, тогда как годом ранее — 219 (-8,2%). В рублевом выражении сумма сделок I полугодия снизилась на 18,7% до 1,554 трлн руб. с 1,912 трлн руб.

3. В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с долями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.

IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

4.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Бизнес – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельность организации .

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. **Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов,

условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь

количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

4.3. Общее описание подходов и методов оценки

4.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

4.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При оценке стоимости используются:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»

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.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам,

оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных

ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

***Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов*.**

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся.

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскольда; модель Ринга).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на

принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», при определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

***Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов*:**

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);
- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый

вариант расчета ликвидационной стоимости актив);

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

4.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Анализ возможности использования различны методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 24.

Таблица 24.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.		
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать нецелесообразно	
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

5.2.1. Общие положения

Расчет стоимости бизнеса методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как рыночная стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке рыночной стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки рыночной стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости бизнеса методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной скорректированной стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение скорректированной стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала Общества как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$):

$$C_K = A_{\Sigma} - П_{\Sigma}$$

5.2.2. Расчет стоимости объекта оценки

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей, участвующих в расчете стоимости Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату – 30.06.2025 г., представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	871 873
Отложенные налоговые активы	17
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	1 304
Финансовые вложения (краткосрочные)	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	218 467
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**1 091 661**
Заёмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	2 565
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	68
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	**2 633**

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

5.2.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных

микросхем;

- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации № 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 871 873 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 79,87% от величины валюты баланса.

Структура финансовых вложений представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Структура долгосрочных финансовых вложений Общества

Наименование актива	Балансовая стоимость, руб.	Количество паев, шт. / Размер доли, %
Паи ЗПИФ «ТФГ-Стабильный»	869 999 940,55	871 789,724
Доля в уставном капитале ООО "Акселератор прогресса", ИНН 5029232525	1 873 000,00	1,00%

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Расчет стоимости доли в уставном капитала ООО «Акселератор прогресса».

Расчет скорректированной стоимости доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» представлен в Приложении 2 настоящего Отчета. Полученное в результате расчета значение составляет 1 279 тыс. руб.

Расчет стоимости паёв ЗПИФ комбинированного фонда «ТФГ -Стабильный».

«ТФГ — Стабильный» — закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд, предназначенный для квалифицированных инвесторов. Фонд специализируется на вложениях в недвижимость.

Общие сведения о фонде:

Управляющая компания - ТРАНСФИНГРУП;

Номер регистрации – 3734;

Валюта фонда – RUB;

Формирование до 22.08.2019;

ISIN - RU000A1059B4.

Как указано в «Правилах определения стоимости чистых активов ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО КОМБИНИРОВАННОГО ФОНДА «ТФГ - СТАБИЛЬНЫЙ» ПОД УПРАВЛЕНИЕМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТРАНСФИНГРУП» от 21.03.2025 г. (вступают в силу с 30.06.2025 г.) - активы и обязательства ПИФ оцениваются по справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13[2].

В распоряжении Оценщика есть информация о сделках, совершённых с паями ЗПИФ комбинированный «ТФГ -Стабильный» (см. табл. 30).

[2] *https://tfg.ru/oficialnaja-informacija/otchyetnost-po-pifam/zpif-kombinirovannyy-tfg-stabilnyy/?ysclid=mfwuqazazi969874407*

Таблица 30.

Данные о сделках совершенных с паями ЗПИФ комбинированный «ТФГ -Стабильный»

Наименование	Количество паев, шт.	Сумма сделки, руб.	Дата сделки	Стоимость одного пая, руб.
Договор купли-продажи ценных бумаг № 30092002-2 от 30.09.2022 г.	871 789,78443	870 000 000,00	30.09.2022 г.	997,95
КИТ Финанс (АО) Отчет по клиентскому счету №70461-70461 за период 12.03.2024 – 13.03.2024	900 828,00000	1 002 999 911,76	13.03.2024 г.	1 113,42

Источник: 1. Данные Заказчика.

В соответствии с разделом е пункта 10.2 Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации. Возможен расчет без учета мультипликаторов.

Однако, учитывая существенный период времени между датами сделок и датой оценки, оценщик счел необходимым произвести расчет ценовых мультипликаторов и провести их корректировку на дату оценки.

Выбор мультипликаторов, которые будут использованы для расчета стоимости.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

Ценовой мультипликатор – это коэффициент, показывающий соотношение между ценой компании или акции (долей), и её финансовыми и экономическими показателями. В качестве таких показателей можно использовать выручку от реализации, чистую прибыль, дивидендные выплаты, балансовая стоимость активов, чистая стоимость активов и др. Зависимость для расчета мультипликаторов имеет следующий вид:

$$M = \frac{Ц}{ФБ},$$

где:

M – оценочный мультипликатор;

$Ц$ – цена продажи предприятия-аналога;

$ФБ$ – финансовая база.

Процесс вычисления оценочного мультипликатора состоит из двух этапов:

- определение ценового измерителя организации-аналога на определенный момент времени.
- определение измерителя финансового/производственного результата деятельности или состояния предприятия-аналога за соответствующий период времени.

В общем случае ценовым измерителем организации-аналога может выступать:

- стоимость собственного капитала (Р) – рыночная капитализация (МС) (в этом случае учитываются активы акционеров организации);
- стоимость инвестированного капитала (EV) (в этом случае учитываются все активы организации).

Показатели МС и EVсвязаны зависимостью вида

$$EV = MC + D - Cash,$$

где

EV - стоимость инвестированного капитала;

MC - рыночная капитализация;

D - заемные средства;

$Cash$ - денежные средства и их эквиваленты.

Измерители состояния и результата деятельности делятся на две основные группы:

- моментные (балансовые), для расчёта которых, используется информация о состоянии финансовой базы на конкретную дату;
- интервальные (доходные), в которых в качестве финансовой базы используются показатели, величина которых формируется в течение установленного бухгалтерской отчётностью периода времени.

Измерители могут выражаться как в финансовом, так и в натуральном выражении. Перечень типовых мультипликаторов представлен с табл. 31.

Таблица 31.

Перечень типовых мультипликаторов

Условное обозначение	Наименование мультипликатора
EV/S	Стоимость бизнеса / Выручка
EV/EBITDA	Стоимость бизнеса / Прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизации
EV/Salesmargin	Стоимость бизнеса / Прибыль от реализации
EV/EBIT	Стоимость бизнеса / Прибыль до уплаты налогов и процентов
EV/NOPLAT	Стоимость бизнеса / Операционная прибыль после уплаты налогов
EV/BVA	Стоимость бизнеса / Балансовая стоимость активов
EV/запасы	Стоимость бизнеса / Запасы
EV/мощность	Стоимость бизнеса / Мощность
P/E	Цена / Чистая прибыль
P/FCFE	Цена / Чистый денежный поток акционеров
P/Div	Цена / Дивиденды
P/BVA	Цена / Балансовая стоимость чистых активов
P/BV	Цена / Собственный капитал

Источник: https://srosovet.ru/content/files/00/18/2c.pdf

Общие сведения относительно выборки мультипликаторов

Мультипликаторы по инвестированному капиталу (EV) применяются при наличии существенных различий в структуре капитала – либо по компаниям-аналогам, либо между оцениваемой компанией и компаниями-аналогами. В остальных случаях применяют мультипликаторы собственного капитала.

С учетом различных видов знаменателей выделяют следующие варианты классификации мультипликаторов:

- финансовые и натуральные мультипликаторы: к финансовым относятся мультипликаторы, в знаменателе которых денежный показатель (выручка, прибыль и т.д.), к натуральным – те, в знаменателе которых натуральный показатель (объем продаж в штуках, объем нефтедобычи в тоннах, количество абонентов оператора связи и т.п.);
- балансовые и доходные мультипликаторы: балансовые рассчитывают по балансовым показателям (стоимость активов, стоимость чистых активов); доходные — по показателям отчета о прибылях и убытках (выручка, прибыль, денежный поток и др.)

Применение в числителе стоимости бизнеса (стоимости инвестированного капитала (EV)) связано с использованием в знаменателе показателей, отражающих доходы и активы всего бизнеса. Например, при использовании в числителе стоимости всего инвестированного капитала в знаменателе используют такие показатели доходов, из которых осуществляются выплаты, как акционерам, так и кредиторам – а именно, прибыль до уплаты налогов и процентов (EBITDA); прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизации (EBITDA). Универсальным показателем является выручка от реализации продукции (работ, услуг), которая применяется в расчете мультипликаторов как по собственному, так и по всему инвестированному капиталу.

Мультипликаторы выручки («цена/ выручка» P/S и «стоимость бизнеса (EV)/ выручка» (S)) характеризуются наиболее широкими возможностями применения по следующим основаниям:

- их можно рассчитать практически для любого действующего предприятия - выручка от реализации, в отличие от прибыли, не может быть отрицательной;
- волатильность выручки гораздо ниже, чем прибыли, и она меньше подвержена влиянию случайных факторов конкретного года;
- чем «ближе» финансовый показатель к чистой прибыли и чем «дальше» он от выручки, тем сильнее на него влияют применявшиеся компанией методы бухгалтерского учета. С этой точки зрения выручка – это практически единственный показатель, по которому можно сравнивать различные компании, в том числе и те, что пользуются различными системами налогообложения;
- информация о величине выручки является обычно наиболее доступной по сравнению с другими показателями, которые используются в качестве знаменателей мультипликаторов. Например, в случае оценки дочернего предприятия публичной компании в годовом отчете материнской компании, скорее всего, будут представлены данные по выручке дочерних предприятий, а не по их прибыли, величине активов и т.д. То же касается и непубличных

сделок по слияниям и поглощениям, стороны которых чаще всего раскрывают выручку поглощенной компании, чем ее прибыль.

Согласно финансовой теории, более корректным считается мультипликатор «стоимость бизнеса (EV) / выручка» (S) – поскольку выручка от реализации продукции (работ, услуг) компании служит источником доходов, как для акционеров (собственников), так и для кредиторов, а также источником уплаты налогов.

При этом необходимо отметить, что указанные достоинства мультипликаторов P/S и EV/S являются обратной стороной их недостатков. Стоимость того или иного актива может определяться той прибылью, которую она приносит инвестору; с этих позиций общий объем продаж — лишь один из факторов, влияющих на прибыль. Компании с одинаковыми продажами могут иметь совершенно разную рентабельность продаж, соответственно, они могут стоить по-разному.

Мультипликатор «стоимость бизнеса (EV)/прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA)» широко применяется не только в обычных, но и в специфических ситуациях, связанных с привлечением долгового финансирования.

Данный мультипликатор целесообразно также использовать для оценки компаний с невысокой эффективностью капиталовложений, поскольку мультипликатор дает представление о том, какие средства останутся в распоряжении компании при одновременном сокращении капиталовложений и кредитов с последующим сокращением процентных выплат.

С точки зрения отраслевой принадлежности, мультипликатор «стоимость бизнеса (EV)/прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA)» обоснованно использовать при оценке предприятий капиталоемких отраслей, где амортизация составляет существенную статью.

Балансовые (моментные) мультипликаторы в оценке бизнеса – мультипликаторы «Стоимость бизнеса (EV)/ Балансовая стоимость активов» (BVA) и «Цена (P)/ Балансовая стоимость чистых активов» (BV).

К достоинствам мультипликаторов на основе балансовой стоимости активов можно отнести их большую стабильность и меньшую зависимость от текущих изменений экономической конъюнктуры по сравнению с чистой прибылью.

Основным недостатком мультипликаторов рассматриваемой группы являются искажения, возникающие из-за того, что балансовая стоимость активов является бухгалтерской величиной, зависящей от применяемых норм бухгалтерского учета. Она может значительно отличаться от реальной экономической стоимости активов и не подлежит сравнению для компаний, применяющих разные методы бухгалтерского учета.

Кроме того, балансовые мультипликаторы не учитывают в стоимости бизнеса человеческий капитал, что для многих компаний (например, сферы услуг) является более важным фактором по сравнению с величиной материальных активов. К недостаткам мультипликатора «Цена/ Балансовая стоимость чистых активов» можно отнести невозможность применения при отрицательной величине балансовой стоимости чистых активов.

Обычно балансовые показатели применяются для компаний, у которых материальные активы являются основными. К отраслям, оцениваемым в первую очередь по активам, традиционно относятся финансовые институты (банки, страховые и инвестиционные компании), у которых активы состоят в основном из ликвидных ценных бумаг. Также часто могут быть оценены дистрибьюторские компании, поскольку их стоимость во многом определяется стоимостью их запасов. Наконец, балансовые мультипликаторы используются для оценки тех компаний, которые будут ликвидированы, т. е. их стоимость по денежным потокам ниже, чем стоимость активов, или вовсе является величиной отрицательной.

Натуральные мультипликаторы в оценке бизнеса

Натуральные показатели применимы в конкретных отраслях или группах отраслей, поэтому их еще называют «специфичными для сектора». По смыслу они ближе всего к показателям «стоимость бизнеса (цена)/выручка» и «стоимость бизнеса (цена)/балансовая стоимость (чистых) активов», так как для конструирования натуральных показателей выбираются те факторы, которые являются определяющими для выручки или для размера активов.

Натуральные показатели, как правило, применимы для монопродуктовых компаний – прежде всего, сырьевых компаний, добывающих нефть, газ и др.; компаний, производящих продукцию низкого передела (металлы в слитках); компаний, экспортирующих лес, производящих электроэнергию; для оценки цементных заводов, птицефабрик, сахарных заводов и т.д.

Приведение разнородной продукции к единым натуральным единицам измерения может привести к большой погрешности из-за разницы в цене на разные виды продукции, различиях в качестве и структуре производимой продукции, когда, например, компания-аналог производит продукты с большей добавленной стоимостью, чем оцениваемая компания.

Выбор мультипликаторов

При проведении настоящей оценки, целесообразно рассчитать ценовой мультипликатор - Цена / Собственный капитал (P/BV). В качестве показателя цены использовались данные о стоимости пая при сделке, в качестве показателя собственного капитала использовались данные о расчетной стоимости пая.

Расчет базы для определения мультипликаторов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо провести расчет базы для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок.

Как отмечалось ранее в качестве базы для определения мультипликатора использовались данные о расчетной стоимости пая (см. табл. 32).

Таблица 32.

Данные о расчетной стоимости пая

Расчетная стоимость пая, руб.	Дата определения расчетной стоимости пая	Источник
1 108,83	07.09.2022	Справка о стоимости чистых активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1 113,42	29.02.2024	Исх. № б/н от 04.03.2024 «О предоставлении расчетной стоимости инвестиционного пая)

Источник: 1. Данные Заказчика.

Расчет значений мультипликаторов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, необходимо провести обоснованное согласование полученных результатов расчета.

Результаты расчета значений мультипликаторов представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета мультипликаторов

Стоимость одного пая, руб.	Расчетная стоимость пая, руб.	Значение мультипликатора
997,95	1 108,83	0,9
1 113,42	1 113,42	1

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае ценовые мультипликаторы, представленные в табл. 33, не в полной мере отражают рыночную ситуацию, сложившуюся на дату оценки. Для учета рыночных изменений была проведена соответствующая корректировка. В основу корректировки положен подход предполагающий, что отношение мультипликаторов целевой компании и аналога равны отношениям значений WACC по компаниям (Теплова Т.В. учебник «Инвестиции», М.:ЮРАЙТ, 2011). Расчетная формула имеет следующий вид

$$M_{об} = M_0 * \frac{wacc_0}{wacc_{об}},$$

где

$M_{об}$ - скорректированное значение мультипликатора;

M_0 - исходное значение мультипликатора;

$wacc_0$ - средневзвешенная стоимость капитала, соответствующая условиям определения исходного значения мультипликатора;

$wacc_{об}$ - средневзвешенная стоимость капитала, соответствующая условиям определения скорректированного значения мультипликатора.

Средневзвешенная стоимость капитала, соответствующая условиям определения скорректированного значения мультипликатора, рассчитывалась с использованием метод WACC (средневзвешенной стоимости капитала). Основная расчетная зависимость метода имеет следующий вид:

$$WACC = R_e * d_e + R_d * (1 - tax) * d_d,$$

где:

R_e - стоимость собственного капитала;

R_d - стоимость заёмного капитала;

d_e - доля собственного капитала в структуре капитала Общества;

d_d - доля заёмного капитала в структуре капитала Общества;

tax - ставка налога на прибыль.

Расчет стоимости собственного капитала Re.

Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала возможен с применением различных техник. В данном случае, как уже было указано выше, использовался метод CAPM. При этом для расчета использовались данные фондового рынка США.

Для расчета доходности собственного капитала (при оценке бизнеса) применялся метод CAPM представленный в https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/waccemerg.xls

$$R_e = R_f + \beta * ERP + S_1 + S_2 + S_3,$$

где:

R_f - безрисковая ставка дохода (США);

β - коэффициент «бета» (мера систематического риска);

ERP - превышение доходности рынка в целом над безрисковой доходностью;

S_1 - премия за страновой риск;

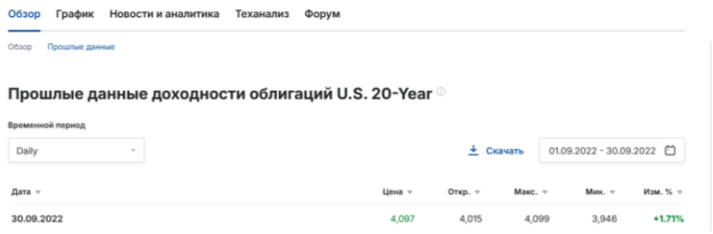
S_2 - премия за малую капитализацию;

S_3 - премия за специфические риски инвестирования в оцениваемое предприятие.

Безрисковая ставка Rf.

В качестве безрисковой ставки используется доходность по 20-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям правительства США. Данный выбор обосновывается тем, что произведенные расчеты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях американского фондового рынка, как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов.

Значение доходности по 20-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям правительства США на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет – 4,097%.



Источник: 1. https://ru.investing.com/rates-bonds/us-20-year-bond-yield-historical-data

Значение доходности по 20-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям правительства США на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет – 4,444%.



Источник: 1. https://ru.investing.com/rates-bonds/us-20-year-bond-yield-historical-data

Значение доходности по 20-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям правительства США на дату оценки 30.06.2025 г. составляет – 4,778%.



Источник: 1. https://ru.investing.com/rates-bonds/us-20-year-bond-yield-historical-data

Коэффициент β

В модели CAPM риск разделяем на две категории, систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т.д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

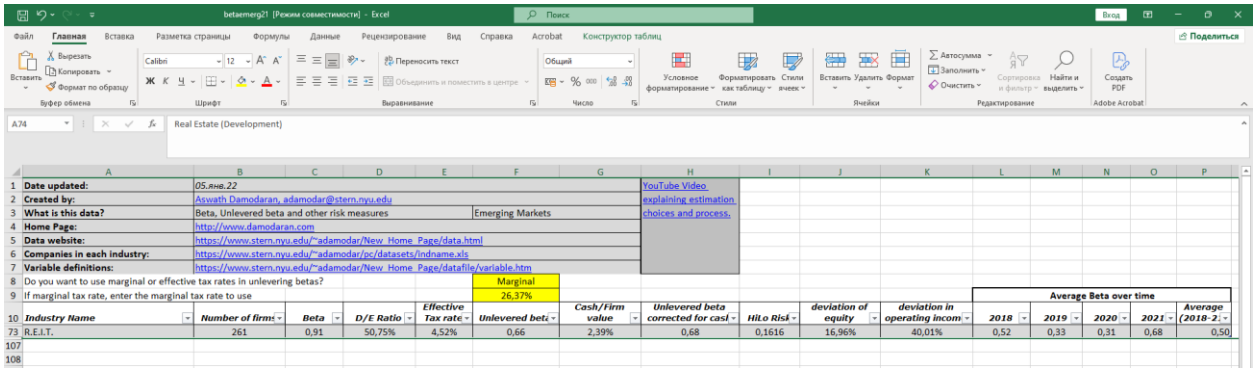
Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента «бета». Коэффициент «бета» отражает амплитуду колебаний цен на акции конкретной компании по сравнению с изменением цен на акции по всем компаниям на данном сегменте рынка

Для оценки коэффициента «бета» оцениваемой компании с использованием восходящего подхода, предполагающего следующую последовательность действий:

Выбор базового значения коэффициента «бета».

При проведении настоящей оценки, в качестве безрычагового коэффициента, был принят безрычаговый коэффициент «бета» (Unlevered beta) для компаний, работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), наиболее схожей, со сферой ЗПИФ комбинированного фонда «ТФГ -Стабильный», для развивающихся рынков (Emerging markets).

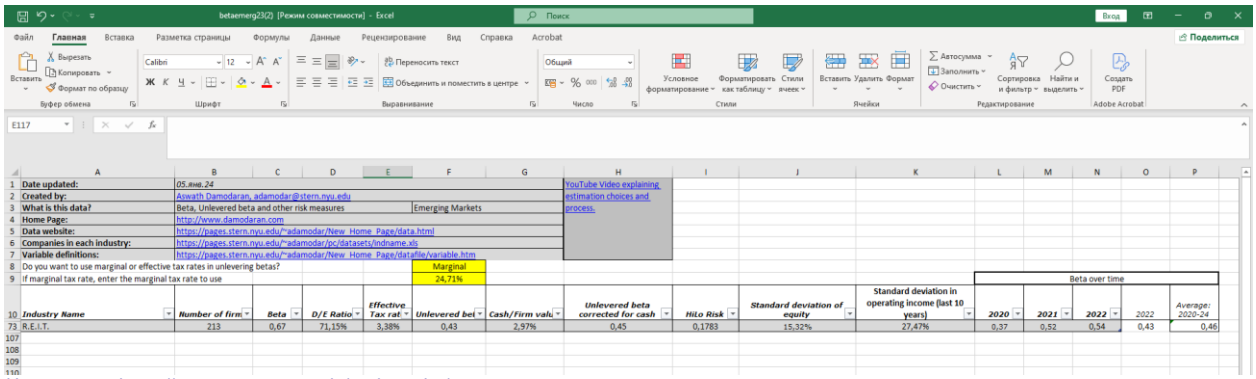
Значение коэффициента «бета» (Unlevered beta) для компаний, работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет – 0,66.



1	Date updated:	05.янв.22						YouTube Video explaining estimation choices and process.							
2	Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu													
3	What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures				Emerging Markets									
4	Home Page:	http://www.damodaran.com													
5	Data website:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html													
6	Companies in each industry:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls													
7	Variable definitions:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm													
8	Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?					Marginal									
9	If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use					26,37%									
10	Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	Hilo Risk	deviation of equity	deviation in operating income	Average Beta over time: 2018	2019	2020	2021	Average (2018-2
73	R.E.I.T.	261	0,91	50,75%	4,52%	0,66	2,39%	0,68	0,1616	16,96%	40,01%	0,52	0,33	0,31	0,68	0,50

Источник: 1. https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

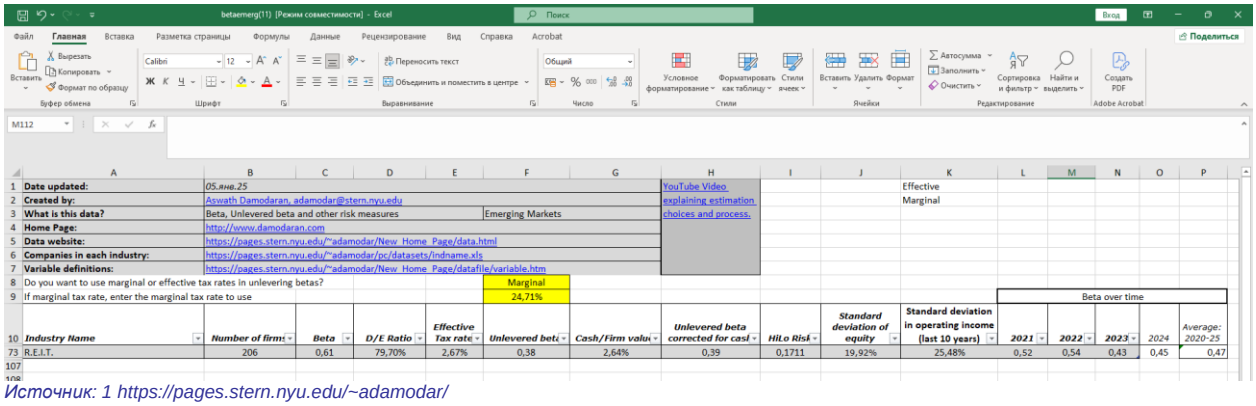
Значение коэффициента «бета» (Unlevered beta) для компаний, работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет – 0,43.



1	Date updated:	05.янв.24						YouTube Video explaining estimation choices and process.							
2	Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu													
3	What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures				Emerging Markets									
4	Home Page:	http://www.damodaran.com													
5	Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html													
6	Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls													
7	Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm													
8	Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?					Marginal									
9	If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use					24,71%									
10	Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	Hilo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)	Beta over time: 2020	2021	2022	2022	Average: 2020-24
73	R.E.I.T.	213	0,67	71,15%	3,38%	0,43	2,97%	0,45	0,1783	15,32%	27,47%	0,37	0,52	0,54	0,43	0,46

Источник: 1 https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

Значение коэффициента «бета» (Unlevered beta) для компаний, работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату оценки 30.06.2025 г. составляет – 0,38.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1	Date updated:	05.янв.25						YouTube Video			Effective					
2	Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu						explaining estimation			Marginal					
3	What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures				Emerging Markets		cholces and process.								
4	Home Page:	http://www.damodaran.com														
5	Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html														
6	Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls														
7	Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm														
8	Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?					Marginal										
9	If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use					24,71%							Beta over time			
10	Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)	2021	2022	2023	2024	Average: 2020-25
73	R.E.I.T.	206	0,61	79,70%	2,67%	0,38	2,64%	0,39	0,1711	19,92%	25,48%	0,52	0,54	0,43	0,45	0,47
107																

Источник: 1 https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

Безрычаговый коэффициент «бета» необходимо скорректировать на коэффициент финансового рычага, учитывающего соотношение заемных и собственных средств. Расчетная зависимость для определения скорректированного коэффициента «бета» имеет следующий вид:

$$\beta = \beta_0 * [1 + (1 – tax) * D / E],$$

где:

β_0 - безрычаговая «бета»;

D / E - соотношение долга и собственного капитала;

tax - ставка налога на прибыль.

ПИФы и ЗПИФы не являются юридическими лицами, поэтому сами фонды не платят налог на прибыль организаций и НДС. Налогообложение возникает только на уровне пайщиков при получении дохода. Соответственно, при расчете скорректированного коэффициента «бета» значение ставки налога на прибыль принималось равным нулю.

Для определения структуры капитала в прогнозном периоде использовались данные о соотношении заемных средств к собственному капиталу компаний, работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), наиболее схожей, со сферой ЗПИФ комбинированного фонда «ТФГ -Стабильный», для развивающихся рынков (Emerging markets).

Соотношении заемных средств к собственному капиталу компаний (D/E), работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет 50,75%.

Соотношение заемных средств к собственному капиталу компаний (D/E), работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет 71,15%.

Соотношении заемных средств к собственному капиталу компаний (D/E), работающих в отрасли «R.E.I.T.» (Инвестиционные трасты в сфере недвижимости), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату оценки 30.06.2025 г. составляет 79,70%.

Соответственно значения скорректированных коэффициентов «бета» составят:

$$\beta = 0,66 * [1 + (1 – 0,00) * 0,5075] = 0,995;$$

$$\beta = 0,43 * [1 + (1 – 0,00) * 0,7115] = 0,7359;$$

$$\beta = 0,38 * [1 + (1 – 0,00) * 0,7970] = 0,6829.$$

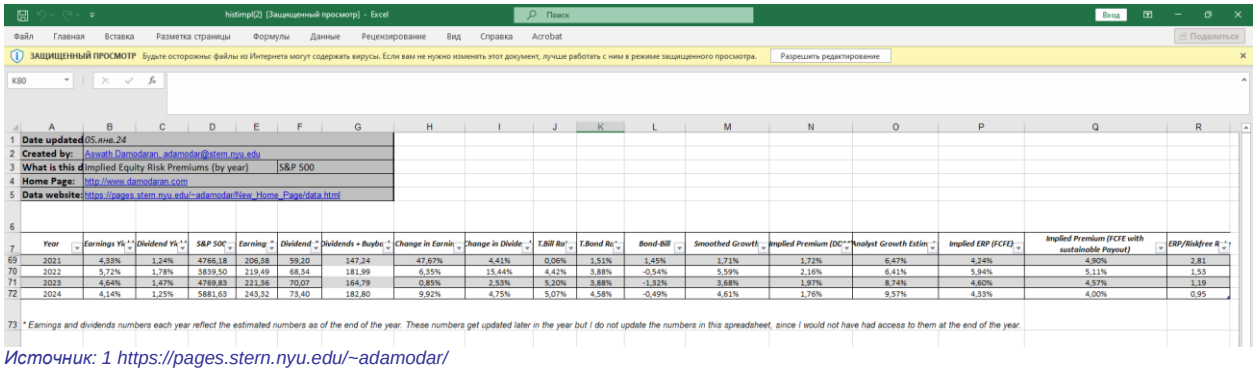
Рыночная премия за риск акционерного капитала (Rm-Rf)

представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции компании.

Премии за риск акционерного капитала по данным портала DamodaranOnline (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет 4,24%.

Премии за риск акционерного капитала по данным портала DamodaranOnline (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет 4,60%.

Премии за риск акционерного капитала по данным портала DamodaranOnline (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/), которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату оценки 30.06.2025 г. составляет 4,33%.



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1	Date updated	05.янв.24																
2	Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu																
3	What is this d	Implied Equity Risk Premiums (by year)				S&P 500												
4	Home Page:	http://www.damodaran.com																
5	Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html																
6																		
7	Year	Earnings Yi	Dividend Yi	S&P 500	Earning	Dividend	Dividends + Buybc	Change in Earnin	Change in Divide	T.Bill Rat	T.Bond Ra	Bond-Bill	Smoothed Growth	Implied Premium (DC	Analyst Growth Estin	Implied ERP (FCFE)	Implied Premium (FCFE with sustainable Payout)	ERP/Riskfree R
69	2021	4,33%	1,24%	4766,18	206,38	59,20	147,24	47,67%	4,41%	0,06%	1,51%	1,45%	1,71%	1,72%	6,47%	4,24%	4,90%	2,81
70	2022	5,72%	1,78%	3839,50	219,49	68,34	181,99	6,35%	15,44%	4,42%	3,88%	-0,54%	5,59%	2,16%	6,41%	5,94%	5,11%	1,53
71	2023	4,64%	1,47%	4769,83	221,36	70,07	164,79	0,85%	2,53%	5,20%	3,88%	-1,32%	3,68%	1,97%	8,74%	4,60%	4,57%	1,19
72	2024	4,14%	1,25%	5881,63	243,32	73,40	182,80	9,92%	4,75%	5,07%	4,58%	-0,49%	4,61%	1,76%	9,57%	4,33%	4,00%	0,95
73	* Earnings and dividends numbers each year reflect the estimated numbers as of the end of the year. These numbers get updated later in the year but I do not update the numbers in this spreadsheet, since I would not have had access to them at the end of the year.																	

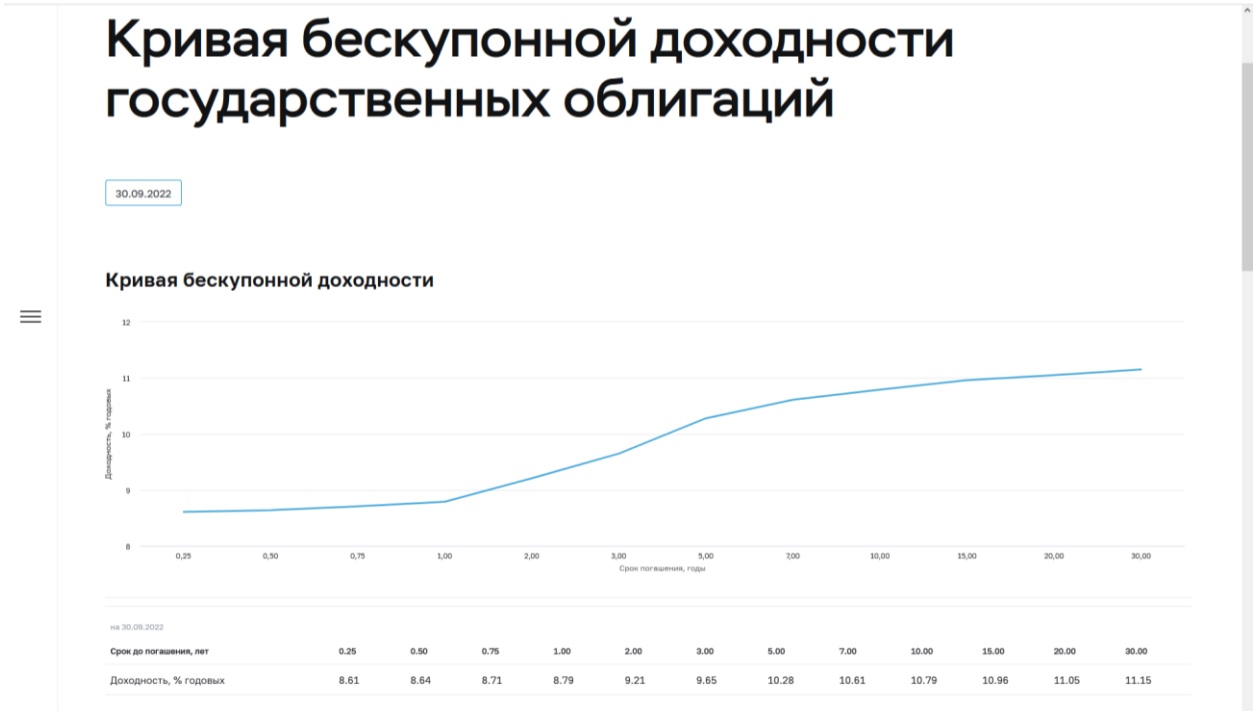
Источник: 1 https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

Премия за страновой риск -S1

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США.

При проведении настоящей оценки премия за страновой риск рассчитывалась как разница доходности ОФЗ РФ, скорректированная по паритету инфляции, и доходности казначейских облигаций Правительства США.

Значение доходности по 20-ти летним ОФЗ РФ на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет – 11,05%.



на 30.09.2022

Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7.00	10.00	15.00	20.00	30.00
Доходность, % годовых	8.61	8.64	8.71	8.79	9.21	9.65	10.28	10.61	10.79	10.96	11.05	11.15

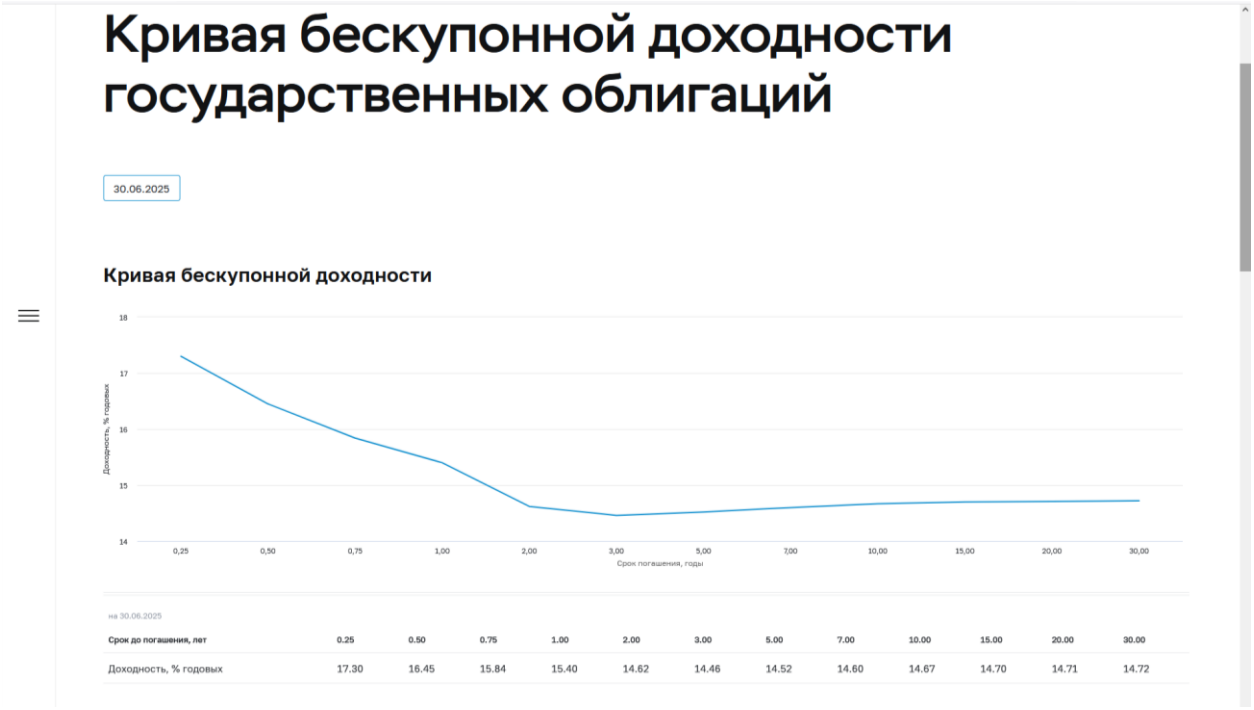
Источник: 1 https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

Значение доходности по 20-ти летним ОФЗ РФ на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет – 13,38%.



Источник: 1 https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

Значение доходности по 20-ти летним ОФЗ РФ на дату оценки 30.06.2025 г. составляет – 14,71%.



Источник: 1 https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

Значения долгосрочной инфляции в России и значения долгосрочной инфляции в США рассчитывались как среднее геометрическое за период 20-ти лет, для периодов не указанных в источнике принимались значения по последнему указанному периоду[3].

Значение долгосрочной инфляции в России на дату первой сделки 30.09.2022 г. принято равным 6,49%.

Значение долгосрочной инфляции в США на дату первой сделки 30.09.2022 г. принято равным 2,44%.

Значение долгосрочной инфляции в России на дату второй сделки 13.03.2024 г. принято равным 4,40%.

[3] https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html (Приложение 2)

Значение долгосрочной инфляции в США на дату второй сделки 13.03.2024 г. принято равным 2,21%.

Значение долгосрочной инфляции в России на дату оценки 30.06.2025 г. принято равным 4,85%.

Значение долгосрочной инфляции в США на дату оценки 30.06.2025 г. принято равным 2,26%.

Значение доходности ОФЗ РФ, скорректированная по паритету инфляции, на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет:

(1 + 0,1105) * (1 + 0,0244) / (1 + 0,0649) – 1 = 0,0683 или 6,83%.

Значение доходности ОФЗ РФ, скорректированная по паритету инфляции, на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет:

(1 + 0,1338) * (1 + 0,0221) / (1 + 0,0440) – 1 = 0,1100 или 11,00%.

Значение доходности ОФЗ РФ, скорректированная по паритету инфляции, на дату оценки 30.06.2025 г. составляет:

(1 + 0,1471) * (1 + 0,0226) / (1 + 0,0485) – 1 = 0,1188 или 11,88%.

Значение странового риска рассчитанное на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет:

6,83% - 4,097% = 2,733%.

Значение странового риска рассчитанное на дату второй сделки 13.03.2024 г. составляет:

11,00% - 4,444% = 6,556%.

Значение странового риска рассчитанное на дату оценки 30.06.2025 г. составляет:

11,88% - 4,778% = 7,102%.

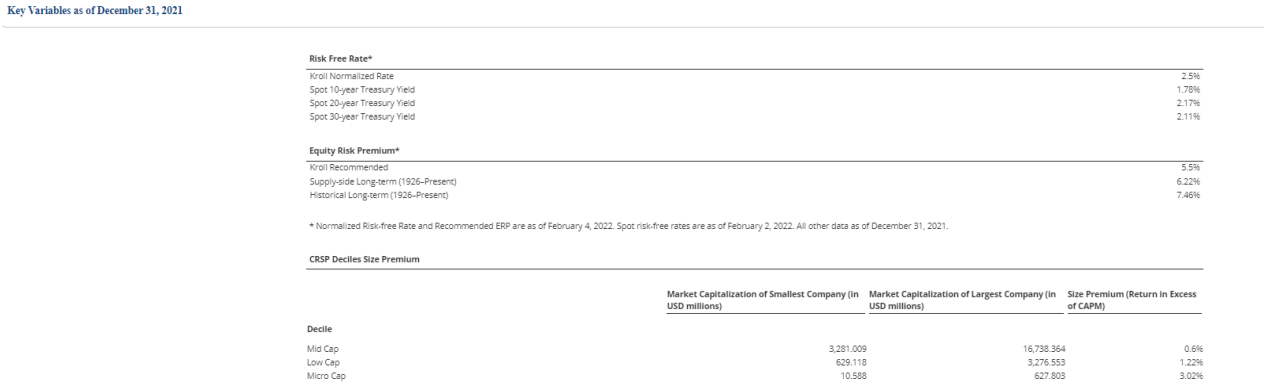
Премия за малую капитализацию — S2

Премия за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям в компании с небольшой капитализацией.

Результаты многочисленных исследований свидетельствуют о том, что у более мелких компаний норма прибыли выше, чему более крупных компаний.

Премия за малую капитализацию выбиралась на основании адаптированных данных Kroll (ранее — Duff & Phelps, Ibbotson Associates).

Премия за малую капитализацию, которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату первой сделки 30.09.2022 г. составляет 3,02%.



Key Variables as of December 31, 2021

Risk Free Rate*

Kroll Normalized Rate	2.5%
Spot 10-year Treasury Yield	1.78%
Spot 20-year Treasury Yield	2.17%
Spot 30-year Treasury Yield	2.11%

Equity Risk Premium*

Kroll Recommended	5.5%
Supply-side Long-term (1926–Present)	6.22%
Historical Long-term (1926–Present)	7.46%

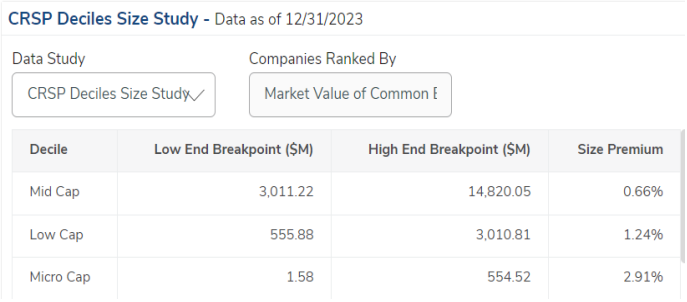
* Normalized Risk-free Rate and Recommended ERP are as of February 4, 2022. Spot risk-free rates are as of February 2, 2022. All other data as of December 31, 2021.

CRSP Deciles Size Premium

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
Mid Cap	3,281.009	16,738.364	0.6%
Low Cap	629.118	3,276.553	1.22%
Micro Cap	10.588	627.803	3.02%

Источник: 1. Kroll LLC, https://costofcapital.kroll.com/estimate/studies/crsp/capm

Премия за малую капитализацию, которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату первой сделки 13.03.2024 г. составляет 2,91%.



CRSP Deciles Size Study - Data as of 12/31/2023

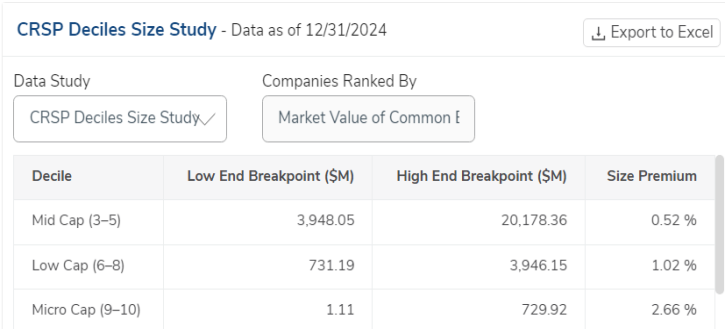
Data Study: CRSP Deciles Size Study

Companies Ranked By: Market Value of Common E

Decile	Low End Breakpoint ($M)	High End Breakpoint ($M)	Size Premium
Mid Cap	3,011.22	14,820.05	0.66%
Low Cap	555.88	3,010.81	1.24%
Micro Cap	1.58	554.52	2.91%

Источник: 1. Kroll LLC, https://costofcapital.kroll.com/estimate/studies/crsp/capm

Премия за малую капитализацию, которое может быть использовано для расчета ставки дисконта на дату первой сделки 30.09.2025 г. составляет 2,66%.



CRSP Deciles Size Study - Data as of 12/31/2024 | Export to Excel

Data Study: CRSP Deciles Size Study | Companies Ranked By: Market Value of Common E

Decile	Low End Breakpoint ($M)	High End Breakpoint ($M)	Size Premium
Mid Cap (3–5)	3,948.05	20,178.36	0.52 %
Low Cap (6–8)	731.19	3,946.15	1.02 %
Micro Cap (9–10)	1.11	729.92	2.66 %

Источник: 1. Kroll LLC, https://costofcapital.kroll.com/estimate/studies/crsp/capm

Значение ставки дисконтирования для собственного капитала – Re рассчитывается преимущественно по данным американского рынка и применимо для дисконтирования денежного потока, выраженного в долларах США. Чтобы использовать полученное значение ставки для дисконтирования рублевого денежного потока в рамках настоящего отчета необходимо скорректировать его на коэффициент, отражающий соотношение рисков для денежных потоков в рублях и долларах.

Подобный подход представлен в А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка”-, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004 г., как базовый для перехода от номинальной ставки дисконта для развитых рынков к номинальной ставке дисконта для потока, выраженного в национальной валюте. Итоговая величина ставки дисконта для национальной валюты определяется на основе зависимости вида:

$$\mathrm{Re}^{*} = ((1+\mathrm{Re}) * K - 1),$$

где:

Re^{*} - средневзвешенная стоимость капитала для потока в национальной валюте;

Re - средневзвешенная стоимость капитала для развитых рынков;

K - корректирующий коэффициент.

Значение коэффициента рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \frac{(1+g_{RUS}/100)}{(1+g_{USA}/100)},$$

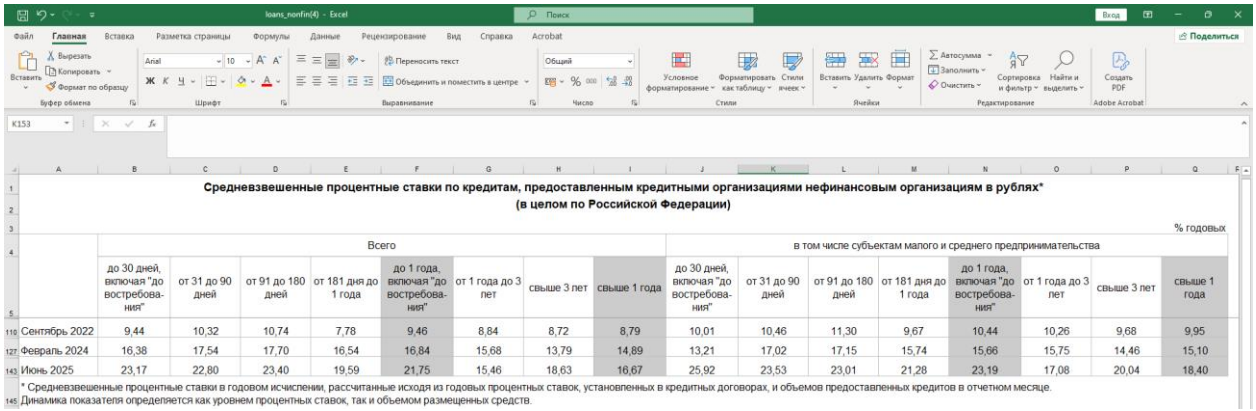
где:

g_{RUS} – долгосрочная инфляция в России;

g_{USA} - долгосрочная инфляция в США.

Расчет стоимости заемного капитала Rd.

Стоимость заемного капитала Rd принималось равным значению процентной ставки по кредитам для нефинансовых организаций на срок более 3 лет.



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Сентябрь 2022	9,44	10,32	10,74	7,78	9,46	8,84	8,72	8,79	10,01	10,46	11,30	9,67	10,44	10,26	9,68	9,95
Февраль 2024	16,38	17,54	17,70	16,54	16,84	15,68	13,79	14,89	13,21	17,02	17,15	15,74	15,66	15,75	14,46	15,10
Июнь 2025	23,17	22,80	23,40	19,59	21,75	15,46	18,63	16,67	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Источник: 1. https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Результаты расчета WACC (средневзвешенной стоимости капитала) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета WACC (средневзвешенной стоимости капитала)

Показатель	30.09.2022	13.03.2024	30.06.2025
Rf (US)	4,097%	4,444%	4,778%
Unlevered beta	0,660	0,430	0,380

Показатель	30.09.2022	13.03.2024	30.06.2025
D/E	50,75%	71,15%	79,70%
Ставка налога	0,0%	0,0%	0,0%
Re-levered beta	0,9950	0,7359	0,6829
ERP	4,24%	4,60%	4,33%
Страновой риск	2,73%	6,68%	7,31%
Премия за размер	3,02%	2,91%	2,66%
Премия за специфический риск	0,00%	0,00%	0,00%
CAPM (USD)	**14,07%**	**17,42%**	**17,70%**
Долгосрочный темп роста (USD)	2,44%	2,21%	2,26%
Долгосрочный темп роста (RUR)	6,49%	4,40%	4,85%
CAPM (RUR)	**18,58%**	**19,94%**	**20,69%**
Стоимость заемного капитала (RUB)	8,72%	13,79%	18,63%
Доля собственного капитала	66,3%	58,4%	55,6%
Доля заемного капитала	33,7%	41,6%	44,4%
WACC для ДП в рублях	**12,3%**	**13,2%**	**14,1%**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Соответственно, скорректированное значение мультипликатора для первой сделки составляет:

0,9 * (0,123 / 0,141) = 0,785.

Скорректированное значение мультипликатора для второй сделки составляет:

1 * (0,132 / 0,141) = 0,936.

Расчет итогового значения мультипликатора производился путем введения весовых коэффициентов.

Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированного значения мультипликатора от первоначального. Формула для расчета удельного веса имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес;

Q - суммарное отклонение по всем мультипликаторам;

q - отклонение по данному мультипликатору;

n - количество мультипликаторов.

Результаты расчета средневзвешенного значения мультипликатора представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Мультипликатор 1	Мультипликатор 2
Исходное значение	0,9	1
Скорректированное значение	0,785	0,936
Отклонение	0,115	0,064
Суммарное отклонение	0,179	
Веса	0,358	0,642
Скорректированное значение, с учетом веса	0,281	0,6009
Средневзвешенное значение мультпликатора	0,8819	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Расчет стоимости собственного капитала.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» необходимо провести расчет итоговой стоимости путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета.

По состоянию на дату оценки расчетная стоимость пая ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный» составляет 1 021,07 руб.

Соответственно, скорректированная стоимость пая ЗПИФ комбинированный «ТФГ -Стабильный» составит

1 021,07 * 0,8819 = 900,48 руб.

Стоимость 900 828 паев ЗПИФ комбинированный «ТФГ -Стабильный» составит

871 789,724 * 900,48 = 785 029 211 руб.

Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений Общества

Наименование актива	Количество паев, шт. / Размер доли, %	Балансовая стоимость, руб.	Скорректированная стоимость, руб.
Паи ЗПИФ «ТФГ-Стабильный»	871 789,724	869 999 940,55	785 029 211
Доля в уставном капитале ООО "Акселератор прогресса", ИНН 5029232525	1,00%	1 873 000,00	1 279 000
Итого			**786 308 211**

Источник: Данные Заказчика, расчёты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

786 308 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 786 308 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых активов

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 17 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет менее 0,01% от величины валюты баланса. Ввиду малого удельного веса данный вид активов не корректировалась, и принимался по балансовой (учетной) стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету - 17 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов

В качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев)

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости

реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т. е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

Дебиторская задолженность – это сумма средств, которую должны данному предприятию различные контрагенты (другие предприятия, работники). Дебиторская задолженность делится на дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение одного года, и дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение периода свыше одного года.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 304 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,12% от величины валюты баланса. Данные о дебиторской задолженности Общества, предоставленные Заказчиком, приведены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94	денежные средства на брокерском счету			текущая	100	-
Переплата по ЕНС	469 069,29	30.06.2025		Сумма переплаты по налогам и сборам отнесенная на ЕНС	текущая	100	по результатам в течение 2025 года
АО "ПОЧТА РОССИИ"	15 504,00	23.01.2025	31.01.2026	оплата абонирования а/я в период с 01.02.2025 по 31.01.2026	текущая	100	31.01.2026
ООО "ТАКСКОМ"	34 440,00	23.05.2025	30.06.2026	аванс за услуги в системе ЭДО "Такском-Спринтер" за период с 01.07.2025 по 30.06.2026	текущая	100	30.06.2026
АО "ОЛМИНЕЯ"	25 125,00	30.06.2025	31.07.2025	аванс за услуги субаренды нежилого помещения за июль 2025, согласно договора № 02/1 от 11.10.2024г.	текущая	100	31.07.2025
Итого	**1 303 964,23**						

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Вся указанная в табл. 37 задолженность подлежит корректировке, кроме денежных средств на брокерском счету (данная позиция была принята по балансовой стоимости, как наиболее ликвидный актив, не требующий корректировки).

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

В общем случае расчет корректировка дебиторской задолженности может производится с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- расчета приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где: $C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 38.

Таблица 38.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

были положены теоретические разработки представленные на сайте Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»[4].

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамах оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида

$$C_{дз} = \frac{N_{дз}}{(1+i)^t} * p ,$$

где: $N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

t - срок погашение дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

В указанном источнике подтверждается необходимость учета штрафов и пеней, связанных с задержкой возврата дебиторской задолженности. Законодательными основаниями для учета штрафов и пеней являются положения ст. 295 Гражданского Кодекса, а также положения договора, в соответствии с которым возникла дебиторская задолженность. С учетом возможной корректировки номинала дебиторской задолженности на величину штрафов и пеней, расчетная зависимость примет следующий вид

$$C_{дз} = \frac{N_{дз} * (1+i_{ш})^{\Delta t}}{(1+i)^t} * p ,$$

где: $N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

$i_{ш}$ - ставка для начисления штрафов, доли ед.;

t - срок погашение дебиторской задолженности, пер. времени;

Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

Указанная выше расчетная зависимость применима для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1).

В случае отсутствия информации о задержке возврата дебиторской задолженности (равенстве вероятного срока погашения и срока погашения согласно договору) значение Δt будет равно нулю и коэффициент, учитывающий величину начисляемых штрафов, будет равен 1 (корректируемая величина дебиторской задолженности будет соответствовать балансовой стоимости).

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

[4] *«Методические проблемы оценки стоимости прав требования дебиторской задолженности», Ильин Максим Олегович к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf*

$$C_{дз} = \frac{N_{дз} * (1+i_ш)^{\Delta t-0,5}}{(1+i)^{t-0,5}} * p,$$

где: $N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

$i_ш$ - ставка для начисления штрафов, доли ед.;

t - срок погашения дебиторской задолженности, пер. времени;

Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

При корректировке дебиторской задолженности использовалась модель 1.

Расчет скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- интегральный показатель вероятности возврата;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности.

Интегральный показатель вероятности возврата, может быть определен несколькими способами:

- на основе расчета вероятности банкротства дебитора и соотношения его активов и обязательств;
- фактические созданные по задолженности резервы;
- по модифицированной шкале Харрингтона (https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf).

Вероятность возврата принималась в соответствии с данными, представленными в табл. 37. Для задолженности, по которой данные не предоставлены, вероятность возврата принималась на уровне 100%, соответственно значение интегрального показателя вероятности возврата для такой задолженности принималось равным 1.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договору и датой оценки;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой оценки;
- как срок оборота дебиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночный срок оборота дебиторской задолженности.

Результаты расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты расчета срока до погашения дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Дата отчётности	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок погашения, дней
Переплата по ЕНС	30.06.2025	31.12.2025	184
АО "ПОЧТА РОССИИ"	30.06.2025	31.01.2026	215
ООО "ТАКСКОМ"	30.06.2025	30.06.2026	365
АО "ОЛМИНЕЯ"	30.06.2025	31.07.2025	31

Источник: 1. Расчеты Оценщика

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке[5]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 40, результаты расчета представлены в табл. 41.

Таблица 40.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по России	Последнее значение за период	январь 2014 г. - июнь 2025 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

[5] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Таблица 41.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
23,17%	22,80%	23,40%	19,59%	15,46%	18,63%	16,67%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Величина ставки дисконта определялась для каждого актива индивидуально. Результаты расчета скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета стоимости срочной дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дискон-тирования	Скорректированная стоимость, руб. с учётом округления, руб.
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94	-	-	-	759 825,94
Переплата по ЕНС	469 069,29	184	19,59	0,95591	448 388,00
АО "ПОЧТА РОССИИ"	15 504,00	215	19,59	0,89998	13 953,00
ООО "ТАКСКОМ"	34 440,00	365	19,59	0,83619	28 798,00
АО "ОЛМИНЕЯ"	25 125,00	31	22,80	0,98271	24 691,00
Итого	**1 303 964,23**				**1 275 655,94**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость дебиторской задолженности составит округленно:

1 276 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 276 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствует данный вид активов.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 218 467 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 20,01%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 218 467 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствует данный вид активов.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	871 873	786 308
Отложенные налоговые активы	17	17
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	1 304	1 276
Финансовые вложения (краткосрочные)	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	218 467	218 467
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	**1 091 661**	**1 006 068**

Источник. Расчеты Оценщика.

5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка заёмных средств (долгосрочные)

Основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Оценочные обязательства (долгосрочные)

Оценочные обязательства в балансе – это конкретный вид обязательств, которые не имеют своего срока погашения. Это значит, что Вы можете уплатить не определенную сумму за 12 месяцев после поставленной даты. Но важно помнить, что данного типа обязательств нельзя избежать в двух случаях. Первый – когда это востребовано законом или обычаем делового оборота. Второй – это когда существует другая сторона, перед которой и появилось это обязательство.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Прочие долгосрочные обязательства (долгосрочные)

В данной строке пассива указывается сумма прочих долгосрочных обязательств организации на конец отчетного периода, не вошедших в предыдущие строки раздела 4 бухгалтерского баланса.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка заемных средств (краткосрочные)

Основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 2 565 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,23% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости кредиторской задолженности Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 2 565 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов

Это доходы, полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 68 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет менее 0,01% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 68 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество *не имеет обязательств данного вида*.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	2 565	2 565
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	68	68
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**2 633**	**2 633**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 091 661	1 006 068
Всего обязательства, тыс. руб.	2 633	2 633
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 003 435
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб. (округленно)		**1 003 435**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете, с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_K) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов), руб.;

$N_{Общ}$ - общее количество акций (сумма основного и дополнительного выпуска акций), шт.;

$K_к$ - поправка за неконтрольный характер пакета;

$K_л$ - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета:
   - - определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера пакета акций, находящейся в их распоряжении;
   - - порядок голосования и принятия решений в данной организации;
   - - эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность акций.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций или самой компании;
- контрольный характер пакета акций.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0….50	0….50
Отечественные	0….40	0….70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета акций

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки итоговой стоимости бизнеса некорректно.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

При проведении настоящей оценки для определения скидки на контроль использовались результаты исследования ООО «ФБК».

Основные изменения уровня контроля происходят при достижении следующих размеров пакетов АО:

- 25%+1 акция – блокирующий пакет (дает право вето по крупным сделкам с активами);
- 50%+1 акция – контрольный пакет согласно закону об акционерных обществах (дает право назначения руководителя, что позволяет управлять компанией, за исключением проведения крупных сделок с активами);
- 75%+1 акция – отсутствует возможность создания блокирующего пакета, соответствует полному контролю над компанией.

Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным инструментам долевого участия нет.

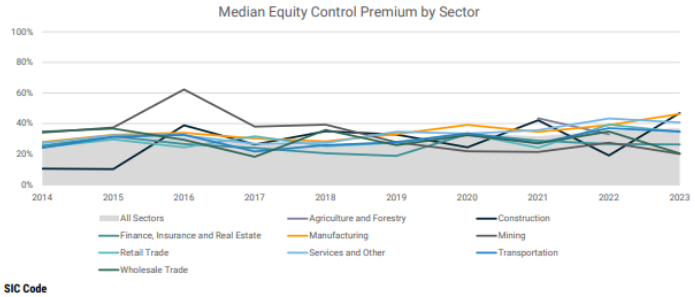
Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 47).

Таблица 47.

Значение скидок

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля	Скидка
от 75% до 100%	1,00	0,00
от 50% до 75%	0,96	0,04
от 25 % до 50%	0,74	0,26
от 10% до 25%	0,60	0,40
от 1% до 10%	0,49	0,51

Источник: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/Article_Control.pdf



SIC Code Range	Industry Classification	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0112-0912	Agriculture and Forestry	N/A	38.5%	N/A	N/A	N/A	29.8%	N/A	43.4%	33.0%	N/A
1011-1499	Mining	34.1%	37.4%	62.3%	38.0%	39.3%	27.8%	22.0%	21.4%	27.5%	20.2%
1521-1799	Construction	10.5%	10.3%	38.8%	26.4%	35.0%	32.9%	24.5%	42.2%	19.2%	46.9%
2011-3999	Manufacturing	27.9%	32.6%	34.0%	30.3%	28.4%	33.0%	39.2%	34.6%	39.0%	46.4%
4011-4789	Transportation	24.2%	31.3%	32.7%	21.8%	25.8%	27.8%	33.7%	27.2%	37.0%	34.9%
5012-5199	Wholesale Trade	34.7%	36.8%	29.4%	18.4%	35.8%	25.9%	32.4%	27.1%	34.8%	20.4%
5211-5999	Retail Trade	24.5%	29.6%	24.4%	31.7%	25.2%	27.5%	33.2%	24.2%	39.3%	34.6%
6021-6799	Finance, Insurance and Real Estate	25.5%	31.6%	26.6%	24.1%	20.5%	18.9%	33.2%	28.8%	26.7%	26.3%
7011-9999	Services and Other	27.3%	32.4%	32.2%	26.8%	27.4%	34.8%	33.3%	35.7%	43.3%	40.7%
0112-9999	All Sectors	26.5%	31.8%	31.2%	26.8%	25.9%	28.9%	33.6%	31.8%	35.4%	36.9%

Источник: CONTROL PREMIUM STUDY QUARTERLY | 4Q 2023.

Приведенные выше результаты исследований были интегрированы и скорректированы оценщиком следующим образом. Поскольку приведенные результаты исследования MergerStat не позволяют понять чувствительность премии за контроль к размеру пакета акций, то обозначенное базовое значение премии за контроль было «распределено» между инструментами долевого участия в той же пропорции, что была получена ООО «ФБК» (см. табл. 47). Для расчетов использовалось значение 26,7% (значение медианы для периода 2015 – 2024 гг. для сектора «Finance, Insurance and Real Estate»). Результаты расчета представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Расчет средних значений премии и скидки за контроль в зависимости от доли в собственном капитале

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к n% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к n% ликв	MergerStat от 100% ликв к n% ликв	MergerStat от 0% ликв к n% ликв
от 1% до 10%	0,49	1,000	0,789	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,835	1,058
от 25 % до 50%	0,74	1,510	0,892	1,131
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,983	1,246
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,267

Источник: 1. Расчеты компании «ФБК». 2. MergerStat, CONTROL PREMIUM STUDY QUARTERLY | 2Q 2023. 3. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скидка на контроль составит:

- для пакета акций 0% + 1 акция до 10% - 21,1%;
- для пакета акций от 10% + 1 акция до 25% - 16,5%;
- для пакета акций от 25% + 1 акция 50% акций – 10,8%;
- для пакета акций от 50% + 1 акция 75% акций – 1,7%;
- для пакета акций от 75% + 1 акция 100% акций – 0%.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность

Ликвидность определяют как способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенной потери для держателей [1,2,3]. Для отражения степени ликвидности в стоимости бизнеса используется скидка на низкую ликвидность. Другими словами, рынок выплачивает премию за ликвидность и напротив, снижает цену при ее отсутствии [1].

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

Традиционный подход предполагает, что скидка на недостаток ликвидности применяется к стоимости свободно реализуемой доли компании. При этом принято считать, что акции, обращающиеся на фондовой бирже, являются абсолютно ликвидными, т.е. свободно реализуемыми. Этот вопрос является дискуссионным, поскольку, во-первых, даже акции, обращающиеся на бирже, обладают различной степенью ликвидности, во-вторых, далеко не любую компанию возможно вывести на фондовой рынок, в-третьих, даже если акции компании обращаются на бирже, не всегда возможно их реализовать в течение короткого промежутка времени без потерь в их рыночной стоимости.

Таким образом, подход к определению поправки на ликвидность, должен быть единым как для акций закрытых компаний, так и для обращающихся на фондовом рынке ценных бумаг. Алгоритм определения скидки следует построить на основе расчета трех основных параметров, определяющих степень ликвидности объекта, а именно:

- продолжительность нормального срока экспозиции объекта;
- организационные расходы, возникающие в связи с реализацией объекта;
- возможное изменение стоимости объекта в течение нормального срока экспозиции.

Прежде чем приступить к разработке методики расчета данных параметров необходимо определить, какую базу с точки зрения составляющих скидки на недостаток ликвидности мы получаем при использовании каждого из имеющихся подходов: сравнительного, доходного и затратного.

При проведении настоящей оценки использовался затратный подход. Затратный подход показывает, сколько стоит воссоздать объект, аналогичный данному. При этом в стоимости создания бизнеса должны быть учтены все без исключения факторы, в том числе: возрастающая конкуренция в отрасли, длительность периода строительства имущественного комплекса, монтажа оборудования, необходимость продвижения продукции компании на рынке и найма квалифицированного персонала и т.п. То есть в затратном подходе учитываются и те элементы, которые формируют спрос на объект на рынке, а следовательно определяют его ликвидность.

Таким образом, в затратах на создание объекта учтена его ликвидность, поэтому нет необходимости применять скидку к стоимости, полученной в рамках затратного подхода [1].

Источники: 1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" – М.: Издательство «Интерреклама», 2003

https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html

2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)

3. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский "Оценка стоимости активов и бизнеса" учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.

Пунктом 14 Федерального стандарта оценки ФСО I, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, установлено, что «Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом **математического округления**…». Таким образом, Оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

Целесообразно округлять итоговую величину стоимости объекта оценки по следующим основным причинам:

- статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки – имеет вероятностный характер;
- сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям;
- любой результат расчета стоимости характеризуется погрешностью, величина которой определяется влиянием погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешностью, вносимой Оценщиком;
- указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки.

Решение об уровне округления (до какого знака округлять) следует принимать на основе анализа границ интервала, в котором лежит рыночная стоимость объекта оценки. Уровень округления следует выбирать так, чтобы погрешность, вносимая округлением, была меньше погрешности, вносимой прочими факторами.

В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» **до трех значащих цифр.** В этом случае **максимальная** погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления.

Наибольшее распространение получило округление по правилу «к ближайшему целому»:

- если N+1 цифра в округляемом числе < 5, то N-ую цифру сохраняют, а N+1 и все последующие – обнуляют (154 -> 150);
- если N+1 цифра в округляемом числе ≥ 5, то N-ую цифру увеличивают на единицу, а N+1 и все последующие – обнуляют (155 -> 160).

В соответствии с расчетной зависимостью и рекомендациями по степени округления, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», с учетом округлений, составит:

- в пакете от 0%+1 до 10%

  (1 003 435 000 / 171 800) * (1 - 0,211) * (1 - 0,00) ≈ 4 610 руб.
- в пакете от 10%+1 до 25%

  (1 003 435 000 / 171 800) * (1 - 0,165) * (1 - 0,00) ≈ 4 880 руб.
- в пакете от 25%+1 до 50%

  (1 003 435 000 / 171 800) * (1 - 0,108) * (1 - 0,00) ≈ 5 210 руб.
- в пакете от 50%+1 до 75%

  (1 003 435 000 / 171 800) * (1 - 0,017) * (1 - 0,00) ≈ 5 740 руб.
- в пакете от 75%+1 до 100%

  (1 003 435 000 / 171 800) * (1 - 0,00) * (1 - 0,114) ≈ 5 840 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 610 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 880 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 25% + 1 акция до 50%,

рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 210 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 70%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 740 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 840 руб.

5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный(рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.1 «Обоснование подходов и методов оценки».

5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.1 «Обоснование подходов и методов оценки».

5.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 610 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 880 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 25% + 1 акция до 50%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 210 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 740 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 840 руб.

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 610 *(Четыре тысячи шестьсот десять)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 880 (*Четыре тысячи восемьсот восемьдесят)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 25% + 1 акция до 50%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 210 (*Пять тысяч двести десять)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 740 *(Пять тысяч семьсот сорок) рублей*

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 840 (*Пять тысяч восемьсот сорок)* рублей

Оценщик Маслова А.В.

Генеральный директор Снедкова В.В.

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки "Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 1.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 2.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 3.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 4.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 5.
9. Федеральный стандарт оценки ФСО VI Отчет об оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение №6.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326 с изменениями от 14.04.2022 г.).
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ruи др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

3. Методическая литература

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)” – М.: Издательство «Интерреклама», 2003
https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова “Оценка бизнеса” – М.: “Финансы и статистика”, 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)
3. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” 4-е издание -, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004 г.
4. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: “Альпина Паблишер”, 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Порядок расчета приведенной стоимости по МСФО 13. Данные о процентных ставках и прочие макроэкономические данные

1. Порядок расчета приведенной стоимости по МСФО 13

В соответствии с в. 13 МСФО 13 приведенная стоимость - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

В соответствии с в. 17 МСФО 13 способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Например:

- способ корректировки ставки дисконтирования предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки (далее способ 1);
- метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки;
- метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка (такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования).

Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

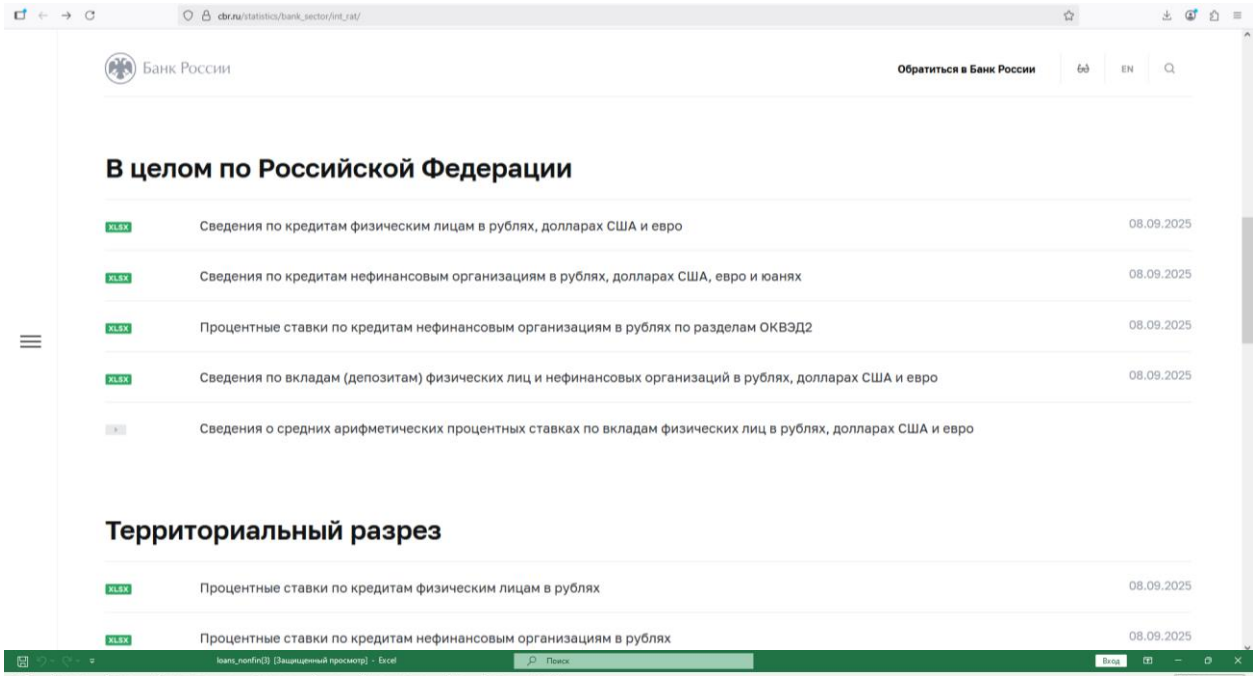
Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости

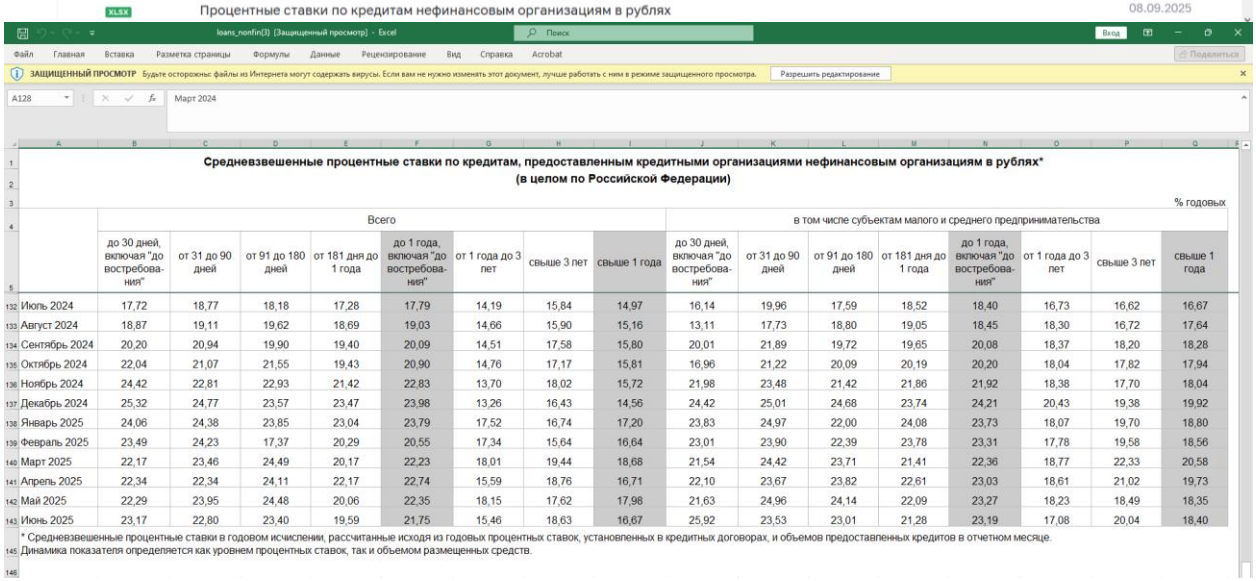
Вариант расчета	Величина денежного потока	Величина ставки дисконта
Способ 1	Ожидаемые	Рассчитывается на основе наблюдаемых показателей нормы доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Рассчитанная ставка корректируются по кривой безрисковой доходности
Метод 1	Скорректированные путем вычитания премии за неопределенность денежных потоков	Принимается равной безрисковой процентной ставке
Метод 2	Ожидаемые	Принимается равным безрисковой процентной ставке скорректированной на систематический (то есть рыночный) риск путем применения премии за риск

Источник: 1. МСФО 13. 2. Расчет Оценщика.

2. Данные о процентных ставках

Информация о процентных ставках представлена ниже.





Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

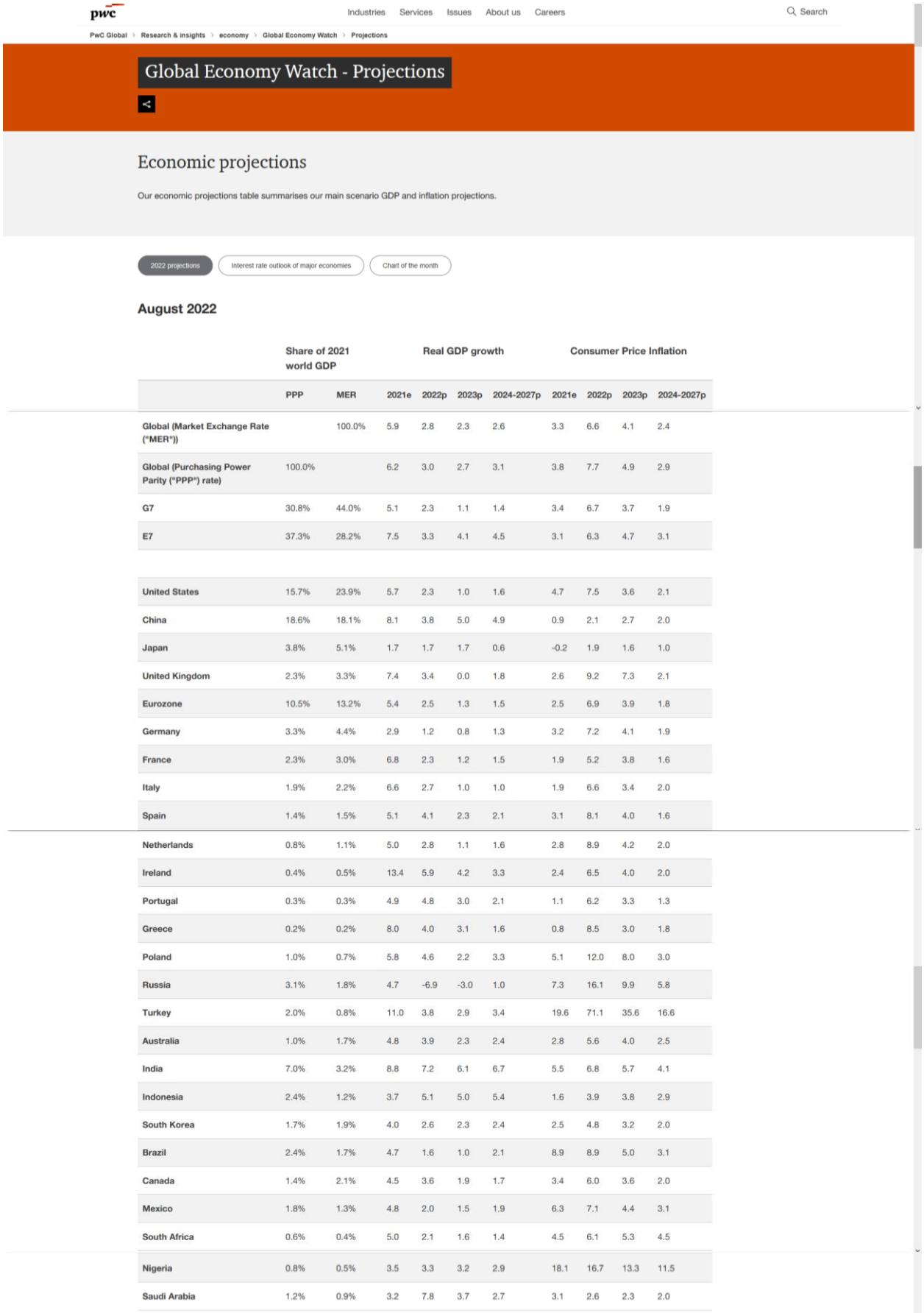
	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Июль 2024	17,72	18,77	18,18	17,28	17,79	14,19	15,84	14,97	16,14	19,96	17,59	18,52	18,40	16,73	16,62	16,67
Август 2024	18,87	19,11	19,62	18,69	19,03	14,66	15,90	15,16	13,11	17,73	18,80	19,05	18,45	18,30	16,72	17,64
Сентябрь 2024	20,20	20,94	19,90	19,40	20,09	14,51	17,58	15,80	20,01	21,89	19,72	19,65	20,08	18,37	18,20	18,28
Октябрь 2024	22,04	21,07	21,55	19,43	20,90	14,76	17,17	15,81	16,96	21,22	20,09	20,19	20,20	18,04	17,82	17,94
Ноябрь 2024	24,42	22,81	22,93	21,42	22,83	13,70	18,02	15,72	21,98	23,48	21,42	21,86	21,92	18,38	17,70	18,04
Декабрь 2024	25,32	24,77	23,57	23,47	23,98	13,26	16,43	14,56	24,42	25,01	24,68	23,74	24,21	20,43	19,38	19,92
Январь 2025	24,06	24,38	23,85	23,04	23,79	17,52	16,74	17,20	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
Февраль 2025	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,64	16,64	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
Март 2025	22,17	23,46	24,49	20,17	22,23	18,01	19,44	18,68	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
Апрель 2025	22,34	22,34	24,11	22,17	22,74	15,59	18,76	16,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
Май 2025	22,29	23,95	24,48	20,06	22,35	18,15	17,62	17,98	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
Июнь 2025	23,17	22,80	23,40	19,59	21,75	15,46	18,63	16,67	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

3. Прочие макроэкономические данные

Информация о процентных ставках представлена ниже.



pwc

Industries Services Issues About us Careers Search

PwC Global › Research & insights › economy › Global Economy Watch › Projections

Global Economy Watch - Projections

Economic projections

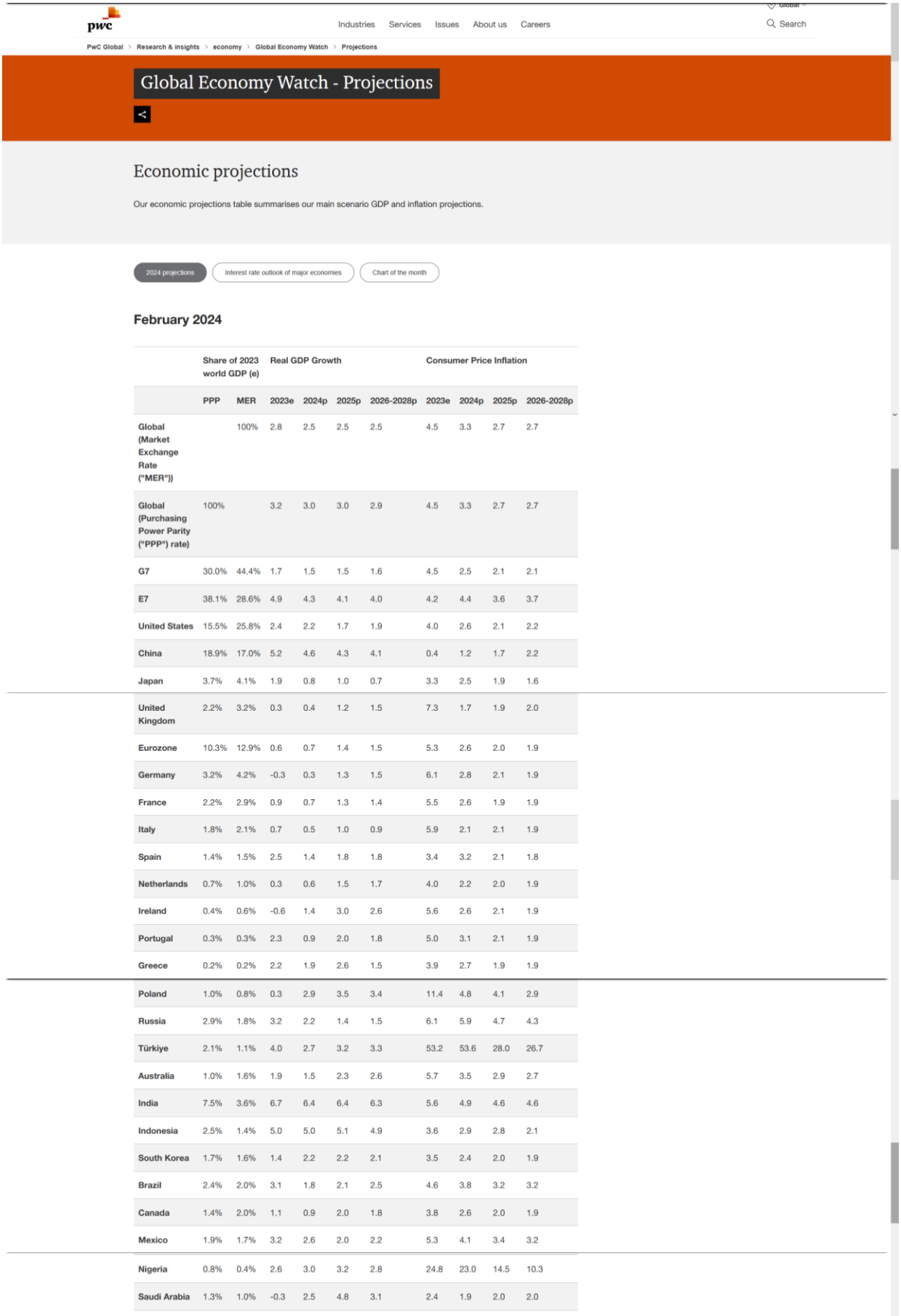
Our economic projections table summarises our main scenario GDP and inflation projections.

2022 projections | Interest rate outlook of major economies | Chart of the month

August 2022

	Share of 2021 world GDP		Real GDP growth				Consumer Price Inflation			
	PPP	MER	2021e	2022p	2023p	2024-2027p	2021e	2022p	2023p	2024-2027p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100.0%	5.9	2.8	2.3	2.6	3.3	6.6	4.1	2.4
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100.0%		6.2	3.0	2.7	3.1	3.8	7.7	4.9	2.9
G7	30.8%	44.0%	5.1	2.3	1.1	1.4	3.4	6.7	3.7	1.9
E7	37.3%	28.2%	7.5	3.3	4.1	4.5	3.1	6.3	4.7	3.1
United States	15.7%	23.9%	5.7	2.3	1.0	1.6	4.7	7.5	3.6	2.1
China	18.6%	18.1%	8.1	3.8	5.0	4.9	0.9	2.1	2.7	2.0
Japan	3.8%	5.1%	1.7	1.7	1.7	0.6	-0.2	1.9	1.6	1.0
United Kingdom	2.3%	3.3%	7.4	3.4	0.0	1.8	2.6	9.2	7.3	2.1
Eurozone	10.5%	13.2%	5.4	2.5	1.3	1.5	2.5	6.9	3.9	1.8
Germany	3.3%	4.4%	2.9	1.2	0.8	1.3	3.2	7.2	4.1	1.9
France	2.3%	3.0%	6.8	2.3	1.2	1.5	1.9	5.2	3.8	1.6
Italy	1.9%	2.2%	6.6	2.7	1.0	1.0	1.9	6.6	3.4	2.0
Spain	1.4%	1.5%	5.1	4.1	2.3	2.1	3.1	8.1	4.0	1.6
Netherlands	0.8%	1.1%	5.0	2.8	1.1	1.6	2.8	8.9	4.2	2.0
Ireland	0.4%	0.5%	13.4	5.9	4.2	3.3	2.4	6.5	4.0	2.0
Portugal	0.3%	0.3%	4.9	4.8	3.0	2.1	1.1	6.2	3.3	1.3
Greece	0.2%	0.2%	8.0	4.0	3.1	1.6	0.8	8.5	3.0	1.8
Poland	1.0%	0.7%	5.8	4.6	2.2	3.3	5.1	12.0	8.0	3.0
Russia	3.1%	1.8%	4.7	-6.9	-3.0	1.0	7.3	16.1	9.9	5.8
Turkey	2.0%	0.8%	11.0	3.8	2.9	3.4	19.6	71.1	35.6	16.6
Australia	1.0%	1.7%	4.8	3.9	2.3	2.4	2.8	5.6	4.0	2.5
India	7.0%	3.2%	8.8	7.2	6.1	6.7	5.5	6.8	5.7	4.1
Indonesia	2.4%	1.2%	3.7	5.1	5.0	5.4	1.6	3.9	3.8	2.9
South Korea	1.7%	1.9%	4.0	2.6	2.3	2.4	2.5	4.8	3.2	2.0
Brazil	2.4%	1.7%	4.7	1.6	1.0	2.1	8.9	8.9	5.0	3.1
Canada	1.4%	2.1%	4.5	3.6	1.9	1.7	3.4	6.0	3.6	2.0
Mexico	1.8%	1.3%	4.8	2.0	1.5	1.9	6.3	7.1	4.4	3.1
South Africa	0.6%	0.4%	5.0	2.1	1.6	1.4	4.5	6.1	5.3	4.5
Nigeria	0.8%	0.5%	3.5	3.3	3.2	2.9	18.1	16.7	13.3	11.5
Saudi Arabia	1.2%	0.9%	3.2	7.8	3.7	2.7	3.1	2.6	2.3	2.0

https://web.archive.org/web/20221004130820/https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html



pwc

Industries Services Issues About us Careers Search

PwC Global › Research & insights › economy › Global Economy Watch › Projections

Global Economy Watch - Projections

Economic projections

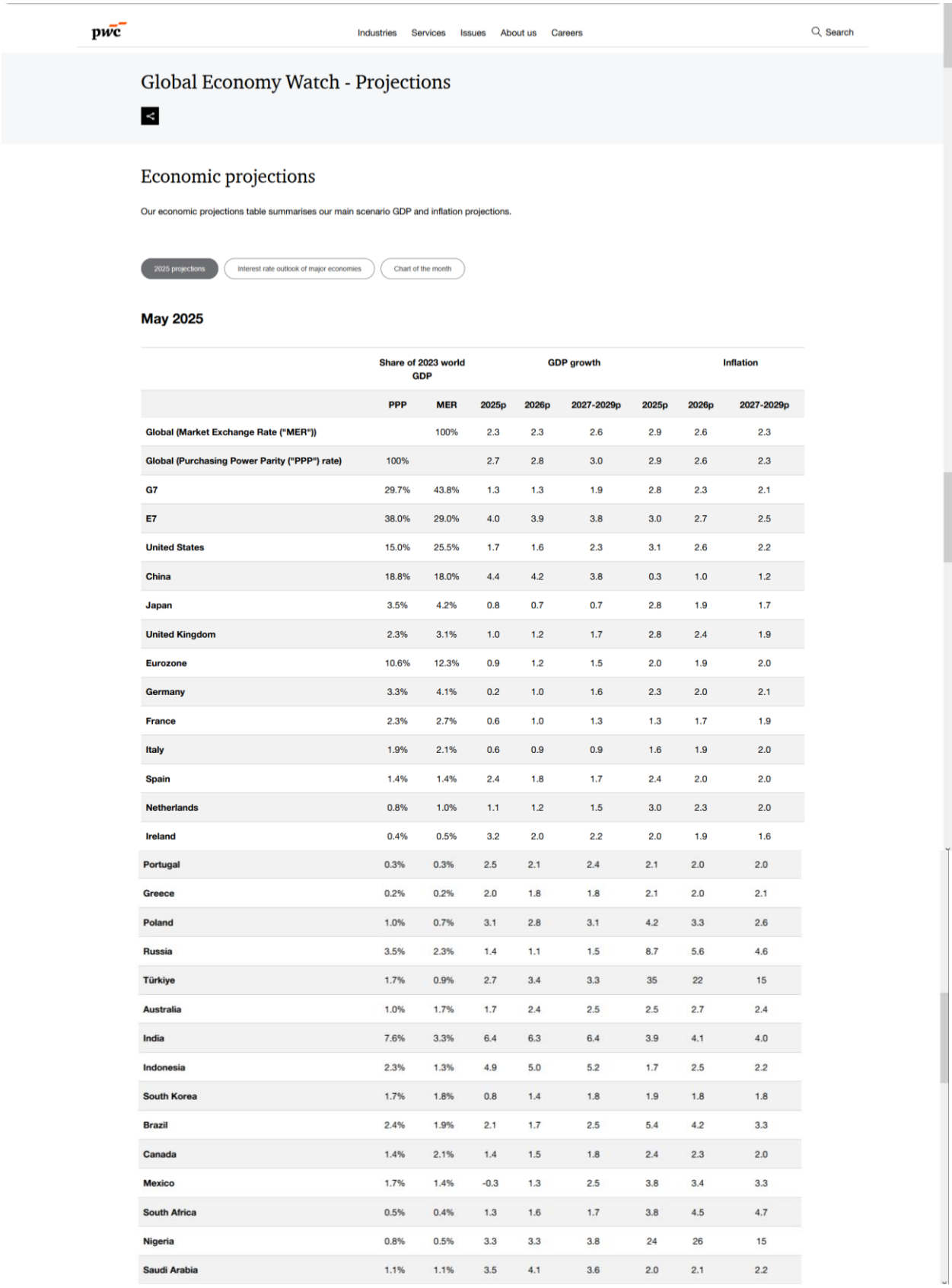
Our economic projections table summarises our main scenario GDP and inflation projections.

2024 projections | Interest rate outlook of major economies | Chart of the month

February 2024

	Share of 2023 world GDP (e)		Real GDP Growth				Consumer Price Inflation			
	PPP	MER	2023e	2024p	2025p	2026-2028p	2023e	2024p	2025p	2026-2028p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100%	2.8	2.5	2.5	2.5	4.5	3.3	2.7	2.7
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		3.2	3.0	3.0	2.9	4.5	3.3	2.7	2.7
G7	30.0%	44.4%	1.7	1.5	1.5	1.6	4.5	2.5	2.1	2.1
E7	38.1%	28.6%	4.9	4.3	4.1	4.0	4.2	4.4	3.6	3.7
United States	15.5%	25.8%	2.4	2.2	1.7	1.9	4.0	2.6	2.1	2.2
China	18.9%	17.0%	5.2	4.6	4.3	4.1	0.4	1.2	1.7	2.2
Japan	3.7%	4.1%	1.9	0.8	1.0	0.7	3.3	2.5	1.9	1.6
United Kingdom	2.2%	3.2%	0.3	0.4	1.2	1.5	7.3	1.7	1.9	2.0
Eurozone	10.3%	12.9%	0.6	0.7	1.4	1.5	5.3	2.6	2.0	1.9
Germany	3.2%	4.2%	-0.3	0.3	1.3	1.5	6.1	2.8	2.1	1.9
France	2.2%	2.9%	0.9	0.7	1.3	1.4	5.5	2.6	1.9	1.9
Italy	1.8%	2.1%	0.7	0.5	1.0	0.9	5.9	2.1	2.1	1.9
Spain	1.4%	1.5%	2.5	1.4	1.8	1.8	3.4	3.2	2.1	1.8
Netherlands	0.7%	1.0%	0.3	0.6	1.5	1.7	4.0	2.2	2.0	1.9
Ireland	0.4%	0.6%	-0.6	1.4	3.0	2.6	5.6	2.6	2.1	1.9
Portugal	0.3%	0.3%	2.3	0.9	2.0	1.8	5.0	3.1	2.1	1.9
Greece	0.2%	0.2%	2.2	1.9	2.6	1.5	3.9	2.7	1.9	1.9
Poland	1.0%	0.8%	0.3	2.9	3.5	3.4	11.4	4.8	4.1	2.9
Russia	2.9%	1.8%	3.2	2.2	1.4	1.5	6.1	5.9	4.7	4.3
Türkiye	2.1%	1.1%	4.0	2.7	3.2	3.3	53.2	53.6	28.0	26.7
Australia	1.0%	1.6%	1.9	1.5	2.3	2.6	5.7	3.5	2.9	2.7
India	7.5%	3.6%	6.7	6.4	6.4	6.3	5.6	4.9	4.6	4.6
Indonesia	2.5%	1.4%	5.0	5.0	5.1	4.9	3.6	2.9	2.8	2.1
South Korea	1.7%	1.6%	1.4	2.2	2.2	2.1	3.5	2.4	2.0	1.9
Brazil	2.4%	2.0%	3.1	1.8	2.1	2.5	4.6	3.8	3.2	3.2
Canada	1.4%	2.0%	1.1	0.9	2.0	1.8	3.8	2.6	2.0	1.9
Mexico	1.9%	1.7%	3.2	2.6	2.0	2.2	5.3	4.1	3.4	3.2
Nigeria	0.8%	0.4%	2.6	3.0	3.2	2.8	24.8	23.0	14.5	10.3
Saudi Arabia	1.3%	1.0%	-0.3	2.5	4.8	3.1	2.4	1.9	2.0	2.0

https://web.archive.org/web/20240411100203/https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html



pwc Industries Services Issues About us Careers Search

Global Economy Watch - Projections

Economic projections

Our economic projections table summarises our main scenario GDP and inflation projections.

2025 projections | Interest rate outlook of major economies | Chart of the month

May 2025

	Share of 2023 world GDP		GDP growth			Inflation		
	PPP	MER	2025p	2026p	2027-2029p	2025p	2026p	2027-2029p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100%	2.3	2.3	2.6	2.9	2.6	2.3
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		2.7	2.8	3.0	2.9	2.6	2.3
G7	29.7%	43.8%	1.3	1.3	1.9	2.8	2.3	2.1
E7	38.0%	29.0%	4.0	3.9	3.8	3.0	2.7	2.5
United States	15.0%	25.5%	1.7	1.6	2.3	3.1	2.6	2.2
China	18.8%	18.0%	4.4	4.2	3.8	0.3	1.0	1.2
Japan	3.5%	4.2%	0.8	0.7	0.7	2.8	1.9	1.7
United Kingdom	2.3%	3.1%	1.0	1.2	1.7	2.8	2.4	1.9
Eurozone	10.6%	12.3%	0.9	1.2	1.5	2.0	1.9	2.0
Germany	3.3%	4.1%	0.2	1.0	1.6	2.3	2.0	2.1
France	2.3%	2.7%	0.6	1.0	1.3	1.3	1.7	1.9
Italy	1.9%	2.1%	0.6	0.9	0.9	1.6	1.9	2.0
Spain	1.4%	1.4%	2.4	1.8	1.7	2.4	2.0	2.0
Netherlands	0.8%	1.0%	1.1	1.2	1.5	3.0	2.3	2.0
Ireland	0.4%	0.5%	3.2	2.0	2.2	2.0	1.9	1.6
Portugal	0.3%	0.3%	2.5	2.1	2.4	2.1	2.0	2.0
Greece	0.2%	0.2%	2.0	1.8	1.8	2.1	2.0	2.1
Poland	1.0%	0.7%	3.1	2.8	3.1	4.2	3.3	2.6
Russia	3.5%	2.3%	1.4	1.1	1.5	8.7	5.6	4.6
Türkiye	1.7%	0.9%	2.7	3.4	3.3	35	22	15
Australia	1.0%	1.7%	1.7	2.4	2.5	2.5	2.7	2.4
India	7.6%	3.3%	6.4	6.3	6.4	3.9	4.1	4.0
Indonesia	2.3%	1.3%	4.9	5.0	5.2	1.7	2.5	2.2
South Korea	1.7%	1.8%	0.8	1.4	1.8	1.9	1.8	1.8
Brazil	2.4%	1.9%	2.1	1.7	2.5	5.4	4.2	3.3
Canada	1.4%	2.1%	1.4	1.5	1.8	2.4	2.3	2.0
Mexico	1.7%	1.4%	-0.3	1.3	2.5	3.8	3.4	3.3
South Africa	0.5%	0.4%	1.3	1.6	1.7	3.8	4.5	4.7
Nigeria	0.8%	0.5%	3.3	3.3	3.8	24	26	15
Saudi Arabia	1.1%	1.1%	3.5	4.1	3.6	2.0	2.1	2.2

https://web.archive.org/web/20250809111132/https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/global-economy-watch-projections.html

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Расчет стоимости 1% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса»

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки), а именно:
   - общая информация об объекте оценки;
   - информация, характеризующая деятельность организации.
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

1.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки предусмотрено Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась как информация, полученная от Заказчика, так и информация из открытых источников.

В соответствии с п. 13 ФСО III Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных

Наименование документа	Вид документа
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г. с расшифровками по основным статьям баланса	копия
Выписки из ЕГРН на земельные участки, принадлежащие ООО "Акселератор прогресса"	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В дополнение к указанным в табл. 1 документам, при проведении оценки использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок или копий) указаны в разделах настоящего отчета (включая Приложения).

1.4. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем Приложении объектом оценки является доля 1% в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса».

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Акселератор прогресса».

Сокращенно наименование: ООО «Акселератор прогресса».

ООО «Акселератор прогресса» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185029015709.

Место нахождения Общества: 141008, Московская обл., г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17 этаж / пом. 1/258.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Операторская компания». Сведения о собственнике объекта оценки указаны ранее.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки не имеет обременений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Правовое положение Общества с ограниченной ответственностью, права и обязанности его участников определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" от 08.02.1998 г. №14-ФЗ. В соответствии с данными нормативными правовыми актами обществом с ограниченной ответственность признается учрежденное одним или несколькими лицами хозяйственное общество, уставной капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права.

Основные права участников общества с ограниченной ответственностью, наиболее полно обеспечивающие реализацию интересов участников в предпринимательской деятельности, закреплены п.1 ст.8 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью":

- участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и учредительными документами общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его учредительными документами порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;

- продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества либо ее часть одному или нескольким участникам данного общества в порядке, установленном законом или уставом общества;
- в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников;
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Права участников общества с ограниченной ответственностью определяются не только законом, но и уставом общества, в котором перечень этих прав может быть намного шире.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

1.5. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Уставный капитал Общества составляет 100 000 руб.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Наименование собственника (участника)	Доля от уставного капитала, %
АО «Операторская компания»	99
АО «Капитальные инвестиции»	1

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Информация о распределении прибыли Общества

Заказчиком оценки не предоставлены сведения о выплате дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

1.6. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

ООО «Акселератор прогресса» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185029015709.

Информация о развитии бизнеса.

Информация о развитие бизнеса ООО «Акселератор прогресса» представлена в подразделе финансовая информация.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

ООО «Акселератор прогресса» осуществляет деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.7. Финансовая информация

1.7.1 Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2020 г. по 1 пол. 2025 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 пол.2025 г.
Выручка от реализации	***47 852***	***0***	***0***	***16 000***	***55 898***	***0***
Себестоимость	-47 852	0	0	0	-55 898	0
Валовая прибыль	***0***	***0***	***0***	***16 000***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-566	-614	-640	-2 591	-3 441	-2 338
Прибыль (убыток) от продаж	***-566***	***-614***	***-640***	***13 409***	***-3 441***	***-2 338***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	722	3 463	2 352
Проценты к уплате	0	-40	-68	0	0	0
Прочие доходы	9 085	0	718	1 571	0	0
Прочие расходы	-4 591	-8 623	-6 986	-20 403	-347	-234
Прибыль (убыток) до налогообложения	***3 928***	***-9 277***	***-6 976***	***-4 701***	***-325***	***-220***
Текущий налог на прибыль	-1 570	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0	0	0	0
Прочее	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	***2 358***	***-9 277***	***-6 976***	***-4 701***	***-325***	***-220***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 2 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 2020 г. по 1 пол. 2025 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 4. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 5 и табл. 6.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 пол. 2025 г.
Выручка (Sales)	***47 852***	***0***	***0***	***16 000***	***55 898***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-47 852	0	0	0	-55 898	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***0***	***0***	***16 000***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-566	-614	-640	-2 591	-3 441	-2 338
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***-566***	***-614***	***-640***	***13 409***	***-3 441***	***-2 338***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	4 494	-8 623	-6 268	-18 832	-347	-234
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***3 928***	***-9 237***	***-6 908***	***-5 423***	***-3 788***	***-2 572***

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 пол. 2025 г.
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***3 928***	***-9 237***	***-6 908***	***-5 423***	***-3 788***	***-2 572***
Проценты к уплате	0	-40	-68	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	722	3 463	2 352
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***3 928***	***-9 277***	***-6 976***	***-4 701***	***-325***	***-220***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-1 570	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	***2 358***	***-9 277***	***-6 976***	***-4 701***	***-325***	***-220***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 пол. 2025 г.
Выручка (Sales)	***100,0%***	***n/a***	***n/a***	***100,0%***	***100,0%***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-100,0%	n/a	n/a	n/a	-100,0%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,2%	n/a	n/a	-16,2%	-6,2%	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-1,2%***	***n/a***	***n/a***	***83,8%***	***-6,2%***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	9,4%	n/a	n/a	-117,7%	-0,6%	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***8,2%***	***n/a***	***n/a***	***-33,9%***	***-6,8%***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***8,2%***	***n/a***	***n/a***	***-33,9%***	***-6,8%***	***n/a***
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	4,5%	6,2%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***8,2%***	***n/a***	***n/a***	***-29,4%***	***-0,6%***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-3,3%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	***4,9%***	***n/a***	***n/a***	***-29,4%***	***-0,6%***	***n/a***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 пол. 2025 г.
Выручка (Sales)	***n/a***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***249,4%***	***-100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100,0%*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*26,3%*	*8,5%*	*4,2%*	*304,8%*	*32,8%*	*-1,4%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***26,3%***	***8,5%***	***4,2%***	***-2195,2%***	***-125,7%***	***-1,4%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*-874,8%*	*-291,9%*	*-27,3%*	*200,4%*	*-98,2%*	*-114,0%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-482,1%***	***-335,2%***	***-25,2%***	***-21,5%***	***-30,1%***	***268,0%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***-482,1%***	***-335,2%***	***-25,2%***	***-21,5%***	***-30,1%***	***268,0%***
Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*70,0%*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*
Проценты к получению	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*379,6%*	*43,1%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-482,1%***	***-336,2%***	***-24,8%***	***-32,6%***	***-93,1%***	***-123,3%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*-865,9%*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Чистая прибыль	***-386,5%***	***-493,4%***	***-24,8%***	***-32,6%***	***-93,1%***	***-123,3%***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

За 2020 г. была получена валовая выручка в размере 47 852 тыс.руб. За 2021 г. и 2022 г. выручка отсутствует. За 2023 г. была получена валовая выручка в размере 16 000 тыс.руб. За 2024 г. была получена валовая выручка в размере 55 898 тыс.руб. За 1 пол. 2025 г. выручка отсутствует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что в анализируемом периоде прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная на протяжении всего ретроспективного период, кроме 2023 г. (см. табл. 3), что свидетельствует в целом об убыточности основной деятельности Общества.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику. По итогам последнего отчетного периода прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 3), что свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных (прогнозных) денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и снижения итоговых показателей деятельности Общества.

1.7.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 6 и табл. 7 соответственно.

Таблица 6.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1	1	1	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1***	***1***	***1***	***0***	***0***	***0***
Запасы	172 748	172 643	172 643	172 643	116 745	116 745
НДС по приобретенным ценностям	56	90	124	105	108	127
Дебиторская задолженность	1 785	7	14 139	60	31 993	31 385
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0
Денежные средства	3 406	777	9 619	22 732	21 966	23 107
Прочие оборотные активы	4	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***177 999***	***173 517***	***196 525***	***195 540***	***170 812***	***171 364***
БАЛАНС	**178 000**	**173 518**	**196 526**	**195 540**	**170 812**	**171 364**
Акционерный капитал	37 300	37 300	100	100	100	100

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0
Резервы	130 420	130 420	201 620	187 528	187 528	187 528
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	4 365	-4 912	-12 060	-18 573	-17 086	-17 306
Итого собственный капитал	***172 085***	***162 808***	***189 660***	***169 055***	***170 542***	***170 322***
Долгосрочные заемные средства	0	1 000	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1	1	1	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***1***	***1 001***	***1***	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заемные средства	0	2 840	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	5 912	6 849	6 846	26 485	270	1 043
Доходы будущих периодов	2	2	2	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	17	17	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***5 914***	***9 708***	***6 865***	***26 485***	***270***	***1 043***
БАЛАНС	**178 000**	**173 517**	**196 526**	**195 540**	**170 812**	**171 365**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Запасы	97,05%	99,50%	87,85%	88,29%	68,35%	68,13%
НДС по приобретенным ценностям	0,03%	0,05%	0,06%	0,05%	0,06%	0,07%
Дебиторская задолженность	1,00%	0,00%	7,19%	0,03%	18,73%	18,31%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	1,91%	0,45%	4,89%	11,63%	12,86%	13,48%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***100,00%***	***100,00%***	***100,00%***	***100,00%***	***100,00%***	***100,00%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	20,96%	21,50%	18,98%	0,05%	0,06%	0,06%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	73,27%	75,16%	83,66%	95,90%	109,79%	109,43%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	2,45%	-2,83%	-6,14%	-9,50%	-10,00%	-10,10%
Итого собственный капитал	***96,68%***	***93,83%***	***96,51%***	***86,46%***	***99,84%***	***99,39%***
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,58%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Краткосрочные заемные средства	0,00%	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	3,32%	3,95%	3,48%	13,54%	0,16%	0,61%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***3,32%***	***5,59%***	***3,49%***	***13,54%***	***0,16%***	***0,61%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1. Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

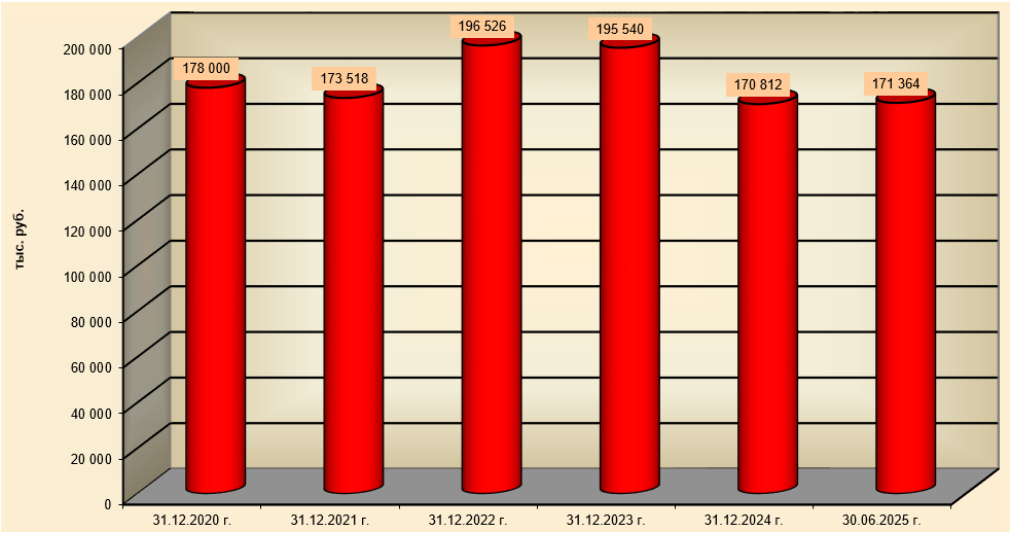


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2021 г.	Снижение	Причиной является сокращение собственного капитала	Снижение, наблюдается сокращение денежных средств и дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение нераспределенной прибыли и кредиторской задолженности.
2022 г.	Рост	Источником роста является добавочный капитал.	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Рост, наблюдается увеличение добавочного капитала и кредиторской задолженности.
2023 г.	Несущественные изменения	-	-	-
2024 г.	Снижение	Причиной является сокращение как собственных, так и заемных средств	Снижение, наблюдается сокращение запасов.	Снижение, наблюдается сокращение нераспределенной прибыли и кредиторской задолженности.
6 мес. 2025 г.	Несущественные изменения	-	-	-

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются добавочный капитал (собственные средства). Доля собственных средств составляет 99,39% от совокупных источников формирования активов. Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

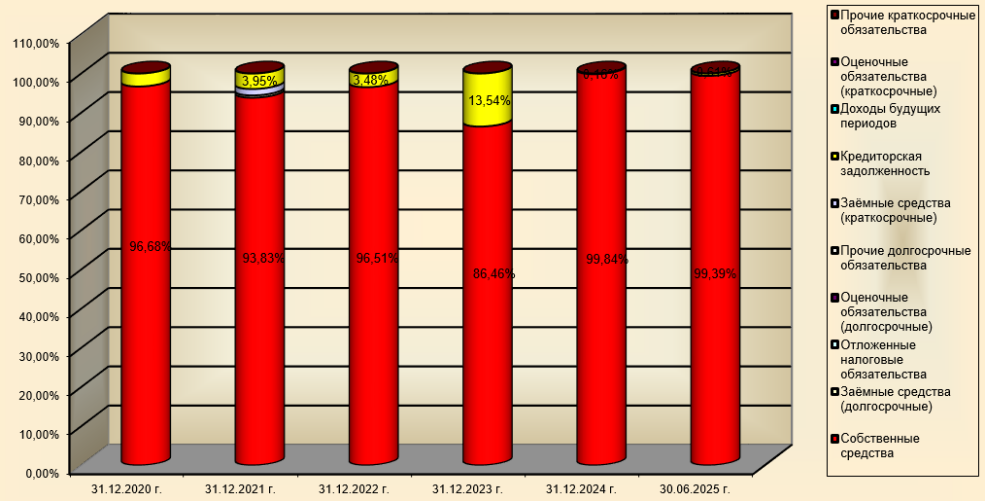


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов

3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание оборотных активов в структуре совокупных активов Общества. По состоянию на последнюю отчетную дату доля оборотных активов составляет 100% совокупных активов. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

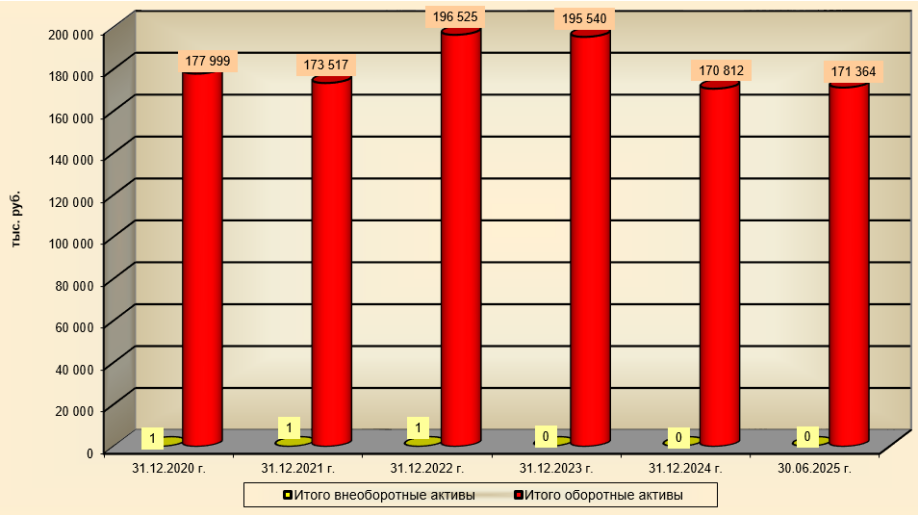


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении



Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- запасы – 68,13% совокупных активов Общества;
- денежные средства – 13,48% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 18,31% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

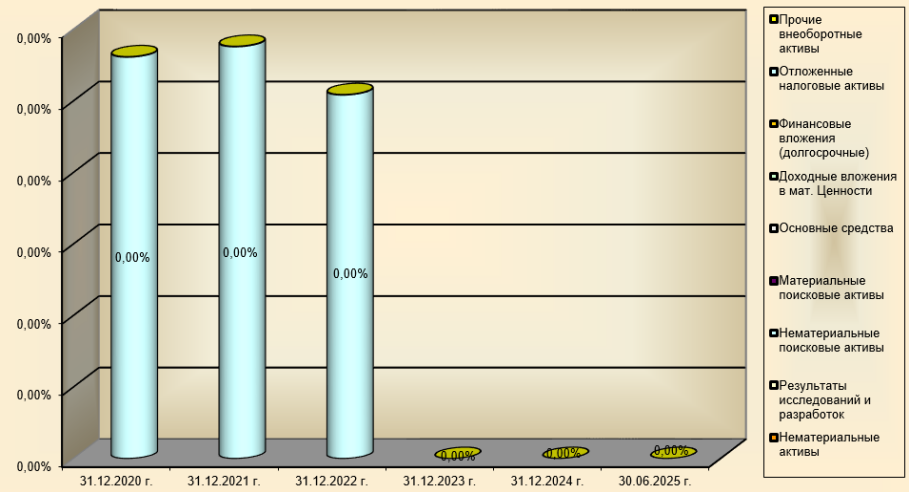


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

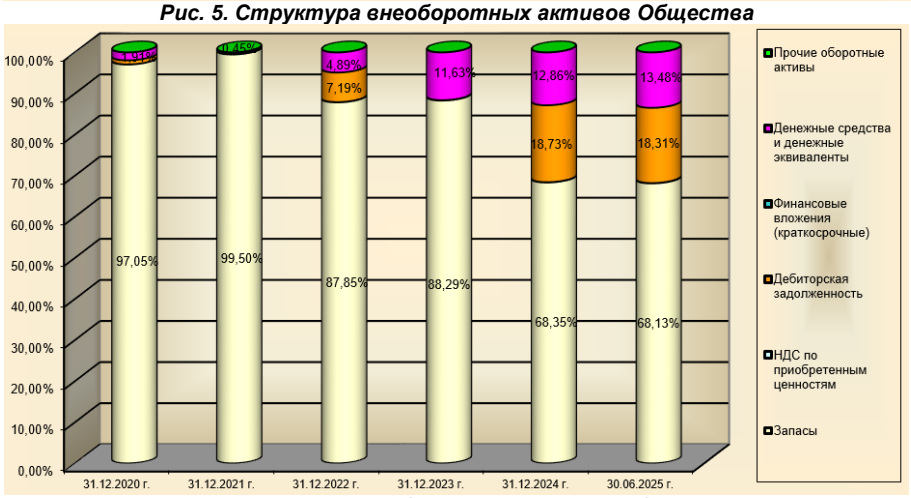


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
5. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
6. Доходные вложения в мат. Ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
7. Финансовые вложения (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
8. Отложенные налоговые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 116 745 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 127 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 31 385 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
13. Финансовые вложения (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
14. Денежные средства и денежные эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 23 107 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Заёмные средства (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
4. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
5. Заёмные средства (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 043 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
9. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

1.7.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *“Коэффициент финансовой автономии”*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением

собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9 и 10.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Ликвидность						
Коэф. абсолютной ликвидности	0,5759	0,0800	1,4012	0,8583	81,3556	22,1544
Коэф. быстрой ликвидности	0,8879	0,0900	3,4788	0,8645	200,2481	52,3672
Коэф.текущей ликвидности	30,0979	17,8736	28,6271	7,3830	632,6370	164,2991
Финансовой устойчивости						
Собственные оборотные средства	168 681	165 891	180 060	146 323	148 576	147 214
Доля собственных оборотных средств в выручке, %	352,51	n/a	n/a	914,52	266,53	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	172085,00	162808,00	189660,00	n/a	n/a	n/a
Коэф. финансовой устойчивости	0,9668	0,9604	0,9651	0,8646	0,9984	0,9939

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Коэф.автономии	0,9668	0,9383	0,9651	0,8646	0,9984	0,9939
Финансовый риск						
Покрытие процентов	n/a	-230,9250	-101,5882	n/a	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	n/a	2,30	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	n/a	2,36	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	n/a	2,21	n/a	n/a	n/a	n/a
Эффективность						
Оборачиваемость запасов, дней	1 470	n/a	n/a	n/a	947	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	0	n/a	n/a	3	1	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	7	n/a	n/a	162	105	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	n/a	n/a	0	0	n/a
Операционный цикл, дней	1 477	0	0	165	1 053	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	348	n/a	n/a	n/a	88	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	n/a	n/a	n/a	0	n/a
Финансовый цикл, дней	1 129	n/a	n/a	n/a	965	n/a
Прибыльность / рентабельность						
Коэф. EBITDA, %	8,21	n/a	n/a	-33,89	-6,78	n/a
Коэф. EBIT, %	8,21	n/a	n/a	-33,89	-6,78	n/a
Коэф. EBT, %	8,21	n/a	n/a	-29,38	-0,58	n/a
Коэф. прибыли после налогов, %	4,93	n/a	n/a	-29,38	-0,58	n/a
Отдача на собственный капитал, %	1,56	-5,54	-3,96	-2,62	-0,19	-0,52
Отдача на инвестированный капитал, %	2,08	-4,36	-3,10	-2,42	-1,78	-4,90
Отдача на активы, %	1,20	-5,28	-3,77	-2,40	-0,18	-0,52

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 10.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	30.06. 2025 г.
Рентабельность собственного капитала, %	1,56	-5,54	-3,96	-2,62	-0,19	-0,52
Уровень собственного капитала, %	96,68	93,83	96,51	86,46	99,84	99,39
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	172 085	162 808	189 660	n/a	n/a	n/a
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	348	n/a	n/a	n/a	88	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	1 129	n/a	n/a	n/a	965	n/a

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 11 и табл. 12 соответственно.

Таблица 11.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

** - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.*

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 12.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 10 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2020 г. по 30.06.2025 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 18.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**16**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2022 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2023 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**5**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2024 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	1	2	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**11**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.06.2025 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**5**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

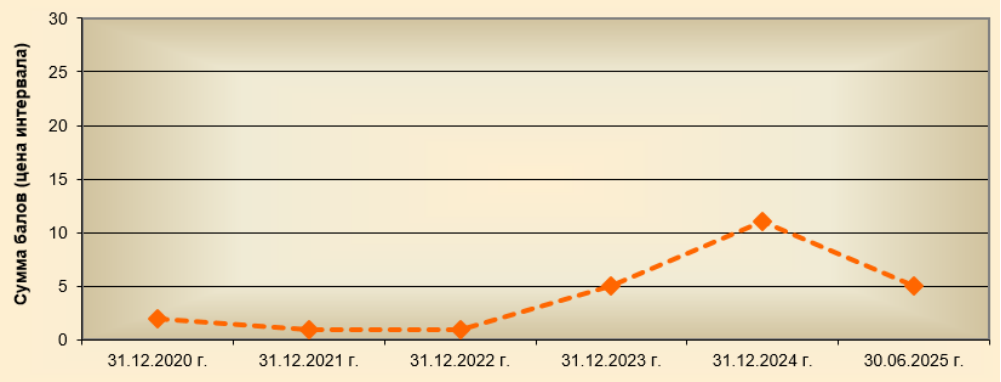


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	0,00	16,67	0,00	83,33
Рискованность бизнеса	Отсутствует	100,00	0,00	0,00	0,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	50,00	0,00	0,00	50,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	16,67	0,00	83,33
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	33,33	0,00	66,67

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 13 – 19 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности С.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (на последнюю отчетную дату).

4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (на последнюю отчетную дату).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены текущими показателями деятельности Общества.

Значения основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.

https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0...

СПАРК

Найти раздел

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Карточка компании
Регистрационные данные
Виды деятельности
Последние изменения
Выписки из ЕГРЮЛ
Адреса

МОИ ДЕЙСТВИЯ
Регламентные проверки
Комментарии
История просмотров

СТРУКТУРА КОМПАНИИ
Совладельцы
Анализ владения
Связи компании

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ
Руководство

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ
Контрагенты
Сотрудники
Судебные дела
Публикации в СМИ

ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Бухгалтерская отчетность
Баланс
Отчет о финансовых
История просмотров

СТРУКТУРА КОМПАНИИ
Совладельцы
Анализ владения
Связи компании

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ
Руководство

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ
Контрагенты
Сотрудники
Судебные дела
Публикации в СМИ

ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Бухгалтерская отчетность
Баланс
Отчет о финансовых результатах
Отчет о движении денежных средств
Налоги

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"
ОГРН 1185029015709 · ИНН 5029232525 · КПП 502901001 · ОКПО 32376936

Текущий раздел | Еще

Оценка финансового состояния

RUB | x 1 000 | 2024

Добавить в отчет
Исходные данные

Московская область
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД: 71.12.2)

Финансовая статистика, 2024 год, x 1000 RUB

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли			Суммарное значение показателя по региону: null	
		По России	Доля компании, %	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %
Активы	170 812	17 884 054 820	1 491 035 833	0.01	1 140 341 907 979	
Выручка от продажи	55 898	3 172 782 140	232 145 661	0.02	27 283 816 773	
Дебиторская задолженность	31 993	5 221 472 530	392 759 131	0.01	8 702 955 632	
Денежные средства	21 966	734 707 259	30 207 259	0.07	1 020 374 953 959	
Капитал и резервы	170 542	1 904 197 189	0.01 121 231 116	0.14	1 034 049 117 896	
Кредиторская задолженность	270	3 523 062 780	330 875 074		9 809 802 601	
Оборотные активы	170 812	14 019 008 240	1 230 363 507	0.01	1 036 271 616 323	
Себестоимость проданных товаров и услуг	55 898	2 132 398 601	148 274 584	0.04	21 595 349 777	
Чистая прибыль	-325	480 443 384	-3 478 828	0.01	1 575 708 950	
Убыток от продажи	3 441	108 101 290	3 498 477	0.1	243 776 372	
Убыток до налогообложения	325	307 639 368	44 898 319		502 453 825	

Расчетные показатели, 2024 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 30-100 млн руб.	
		По России	
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	99.84	10.64	3.55
Коэффициент быстрой ликвидности	200.25	0.3	1.08
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	0.16	89.92	99.19
Оборачиваемость запасов (дни)	932.56	757.34	6 546.78
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	103.22	446.16	4 976.17
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	-0.18	5.29	-14.26
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	-0.58	20.86	-621.21
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	-0.19	54.7	-177.69
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	303.76	148.18	1 625.3

Источник: 1. https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0531B9AA8C0E1A4/520

1.7.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены актуальные перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на среднесрочную

или долгосрочную перспективу (от 3-х и более лет) Общества, утвержденные в соответствующем порядке и одобренные Советом директоров или акционерами, имеющими статус официального документа.

1.8. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов (нераспределенной прибыли).

1.9. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

2.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов)состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

2.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.06.2025 г.) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	0
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	116 745
НДС	127
Дебиторская задолженность	31 385
Краткосрочные финансовые вложения	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	23 107
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**171 364**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	1 043
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**1 043**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок.

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов.

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 116 745 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 68,13% от величины валюты баланса. Структура запасов представлена в табл. 21.

Таблица 21.

Структура доходных вложений в материальные ценности Общества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:23:0000000:151375	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: участок №185(1) колхоза "Борец"	78 788,0	17 042 163,60
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток	20 438,0	5 133 064,70
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток	90 593,0	18 927 882,40
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от	88 324,0	18 461 678,40

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
			ориентира по направлению на восток.		
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	96 219,0	20 116 702,60
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	93 044,0	19 464 017,00
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	77 471,0	16 200 589,00
8	Земельный участок	50:23:0010358:133	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	25 649,0	100,00
9	Земельный участок	50:23:0050373:2090	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток	5 430,0	1 142 199,80
10	Земельный участок	50:23:0050373:2098	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	1 278,0	256 412,20
	Итого:				**116 744 809,70**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

В рамках настоящей оценки была проведена корректировка стоимости запасов Общества.

Расчет скорректированной стоимости запасов

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями п. 7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

Описание имущественных прав, обременений, связанных с земельными участками

На дату проведения оценки земельные участки принадлежат на праве собственности ООО «Акселератор прогресса».

Данные о балансовой стоимости земельных участков представлены выше.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке земельных участков оценки учитывается право собственности на земельные участки.

Оцениваемые земельные участки рассматриваются (оцениваются) как свободные от объектов капитального строительства (ОКС), расположенных на них (при наличии).

Также оцениваемые земельные участки рассматриваются (оцениваются) как свободные от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от различных обременений, в том числе обременений виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Описание количественных и качественных характеристик земельных участков

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать правоустанавливающие документы на рассматриваемые (оцениваемые) объекты.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо

использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ). Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:23:0000000:151375	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151422	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151467	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151543	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151645	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151650	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151668	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0010358:133	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества
50:23:0050373:2090	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0050373:2098	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью»; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах

города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точеной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
50:23:0000000:151375	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: участок №185(1) колхоза "Борец"
50:23:0000000:151422	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток
50:23:0000000:151467	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток
50:23:0000000:151543	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток.
50:23:0000000:151645	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0000000:151650	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0000000:151668	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0010358:133	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
50:23:0050373:2090	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток
50:23:0050373:2098	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Местоположение земельных участков, представлено на фрагментах карты Московской области рис. 8-23.

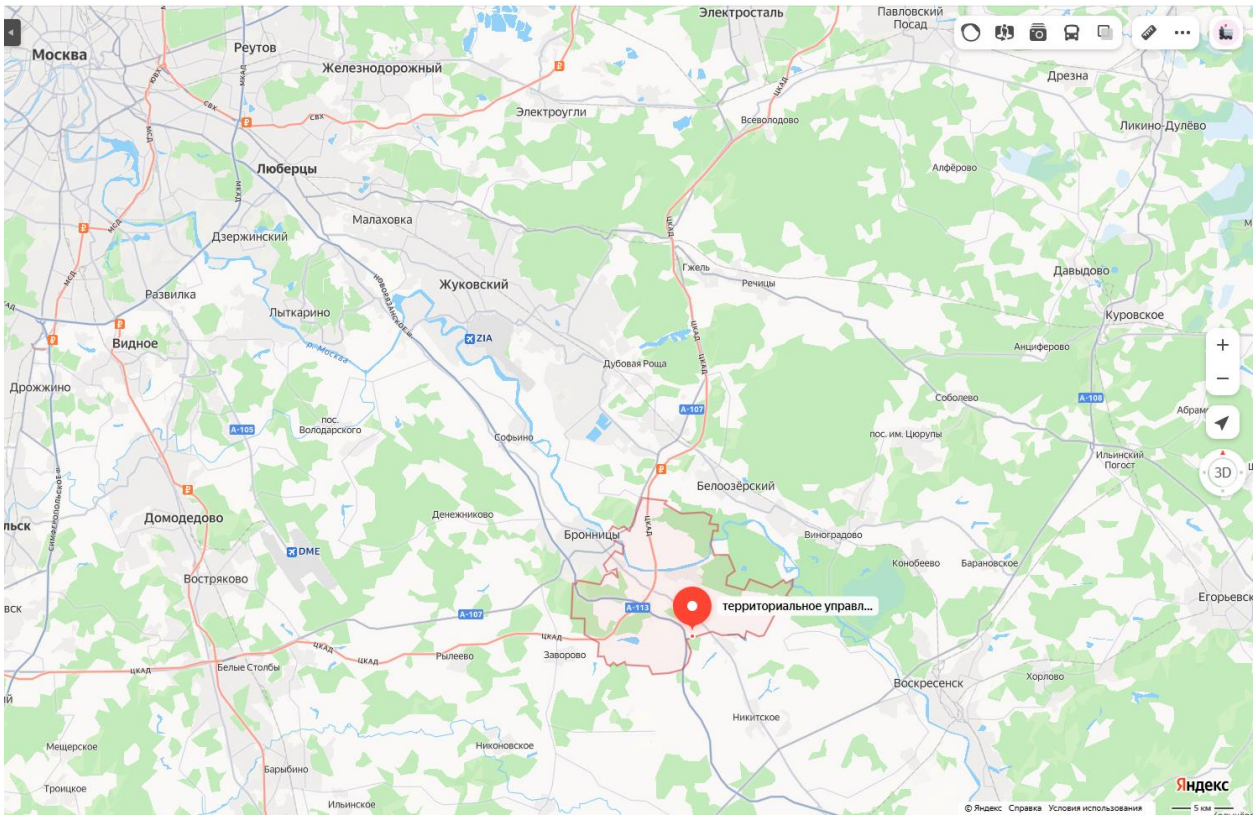


Рис. 8. Местоположение земельных участков, кроме участка с кадастровым номером: № 50:23:0010358:133

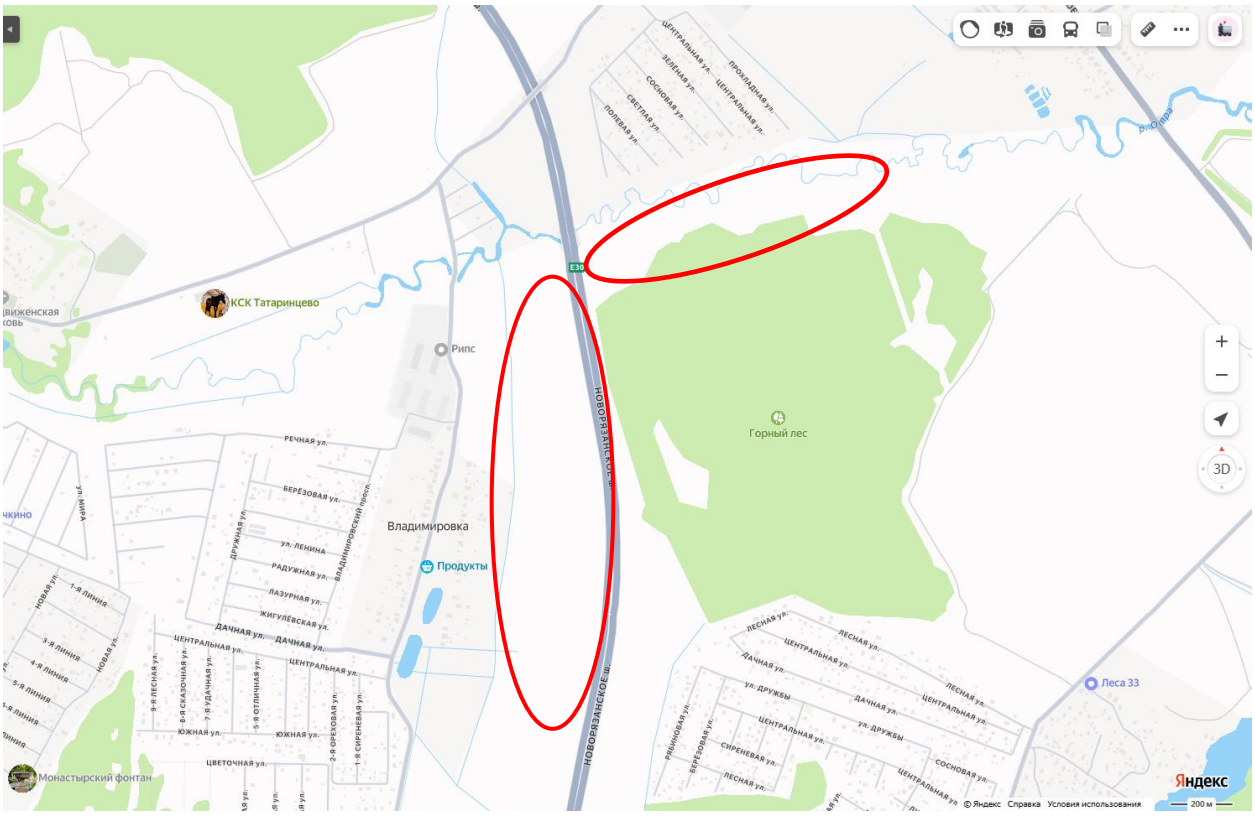
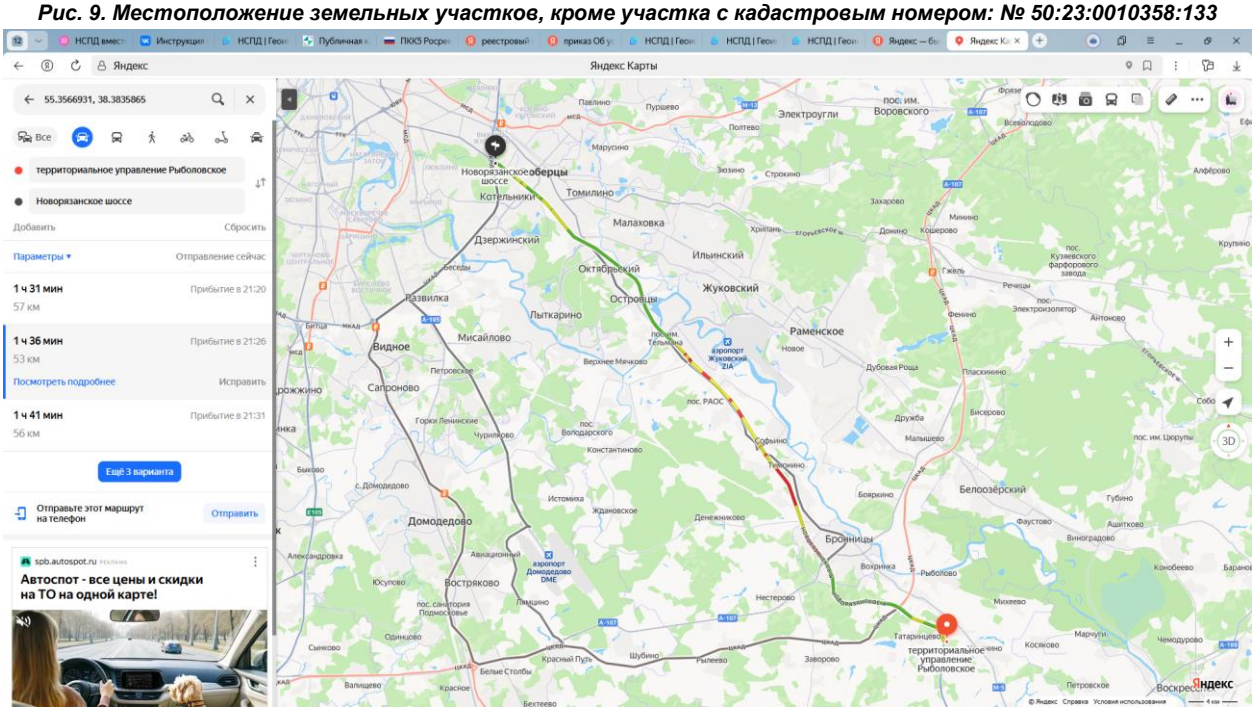


Рис. 9. Местоположение земельных участков, кроме участка с кадастровым номером: № 50:23:0010358:133



Источник: 1. https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.107875%2C55.520922&mode=routes&rtext=55.356693%2C38.383586~55.684921%2C37.836390&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11

Рис. 10. Местоположение (удаление от МКАД) земельных участков, кроме участка с кадастровым номером: № 50:23:0010358:133

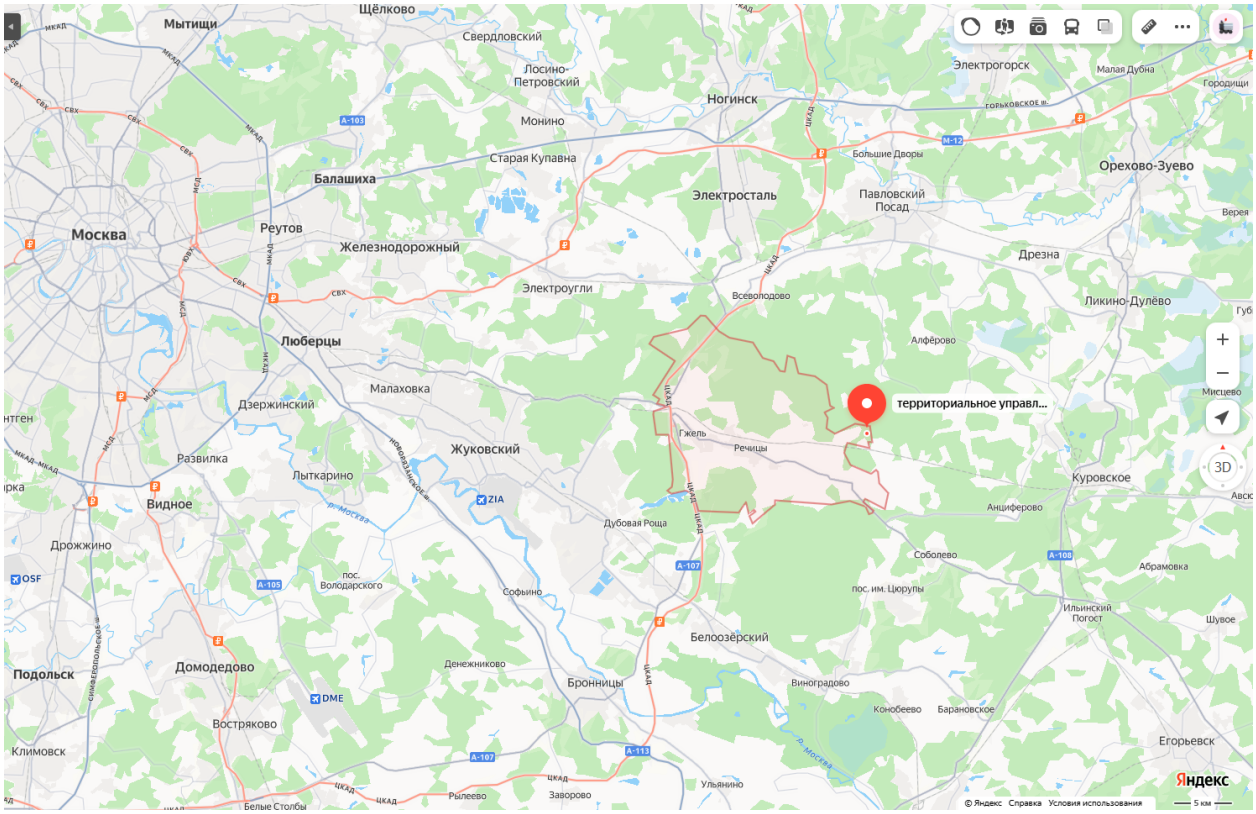


Рис. 11. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: № 50:23:0010358:133

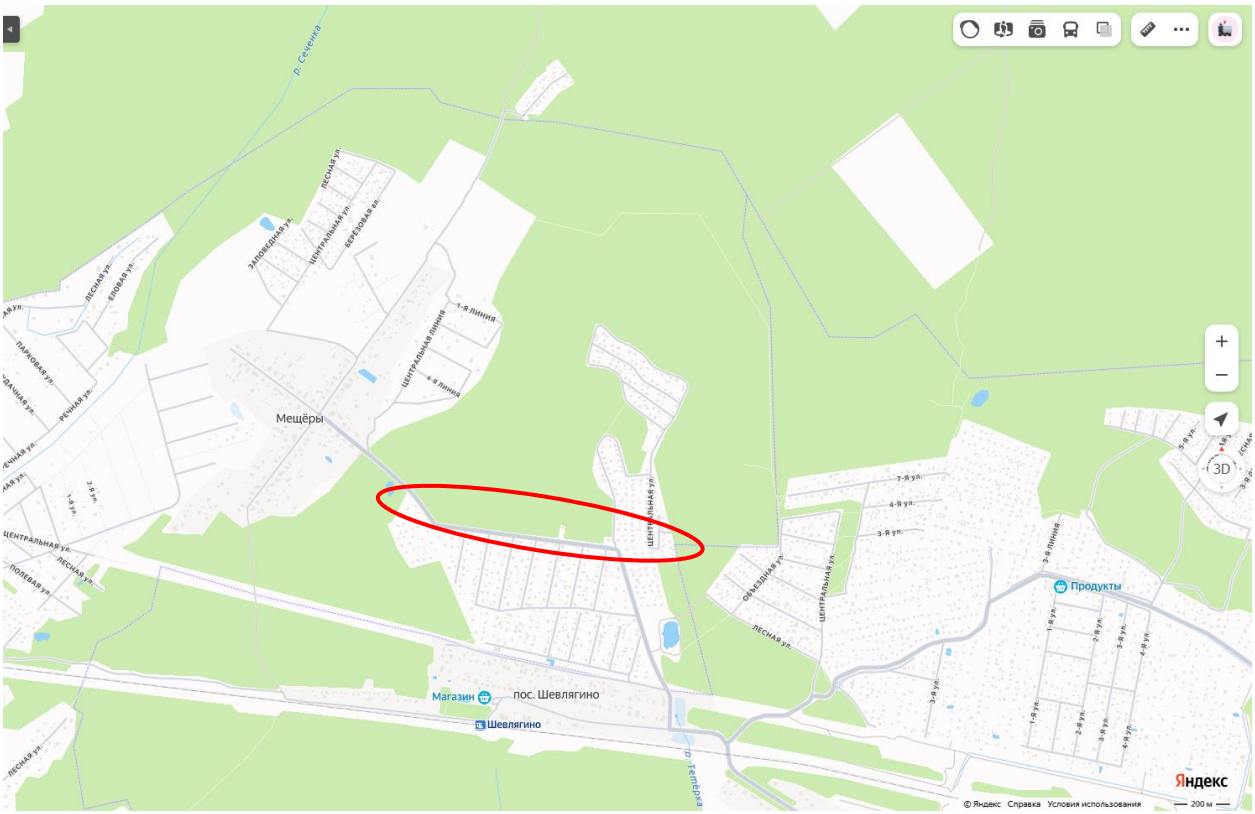
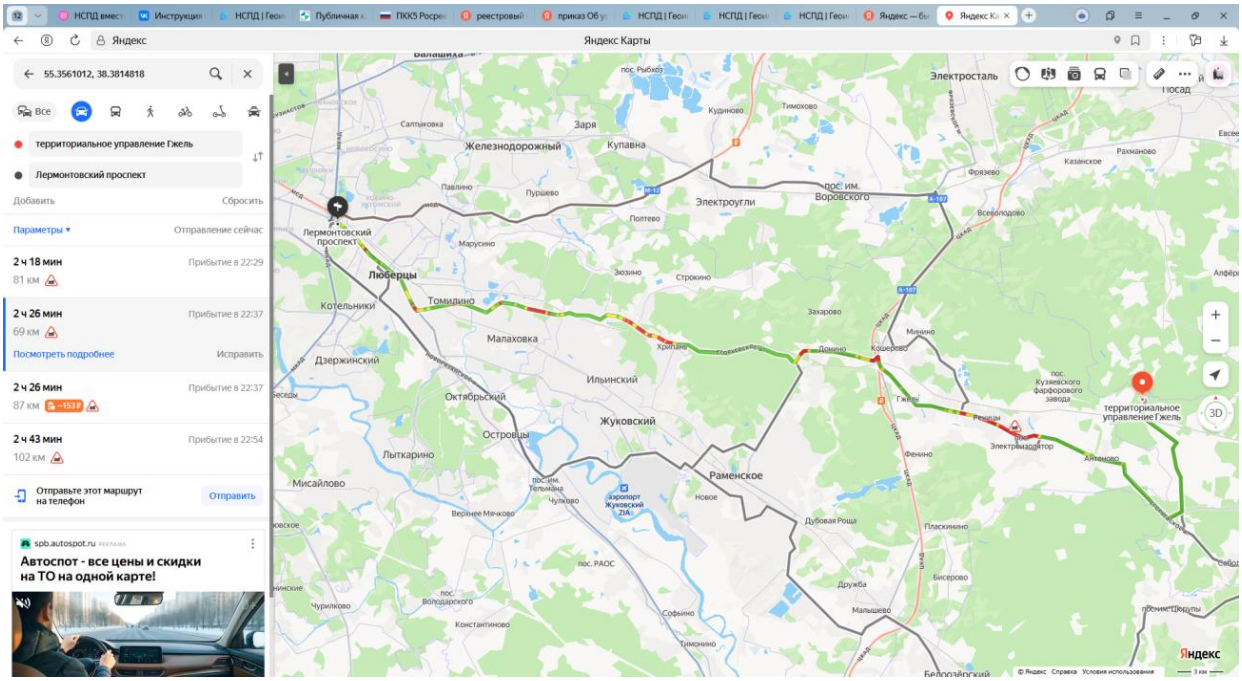
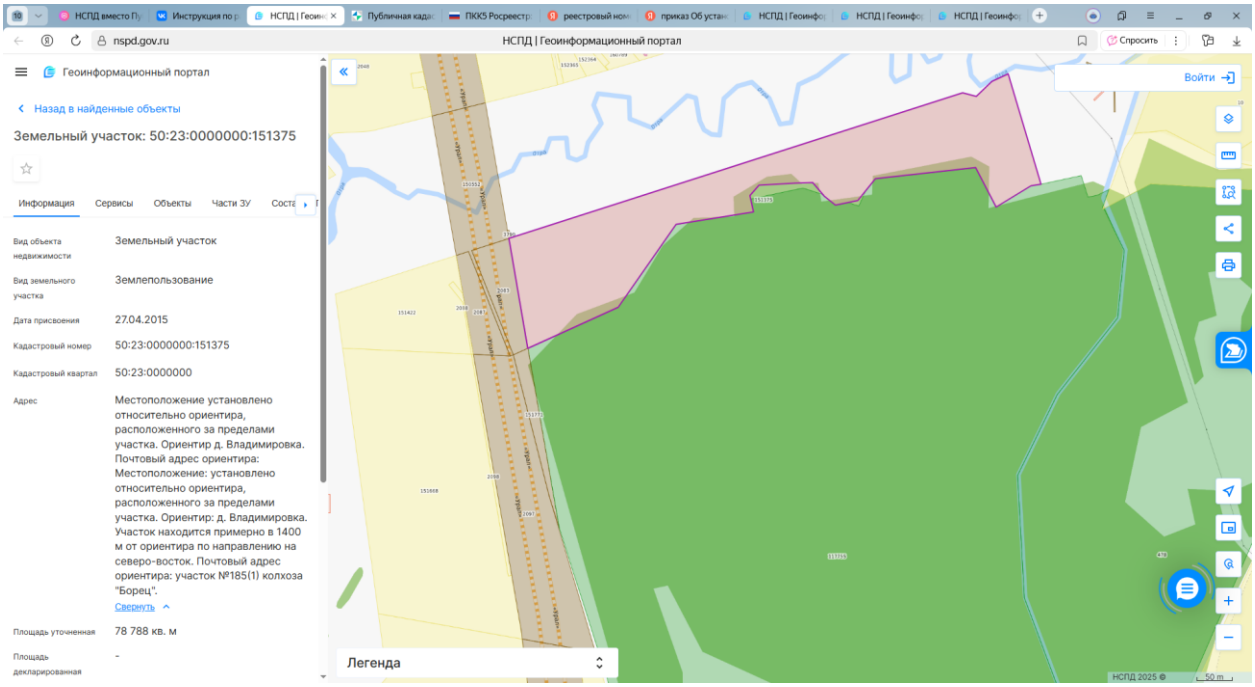


Рис. 12. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: № 50:23:0010358:133



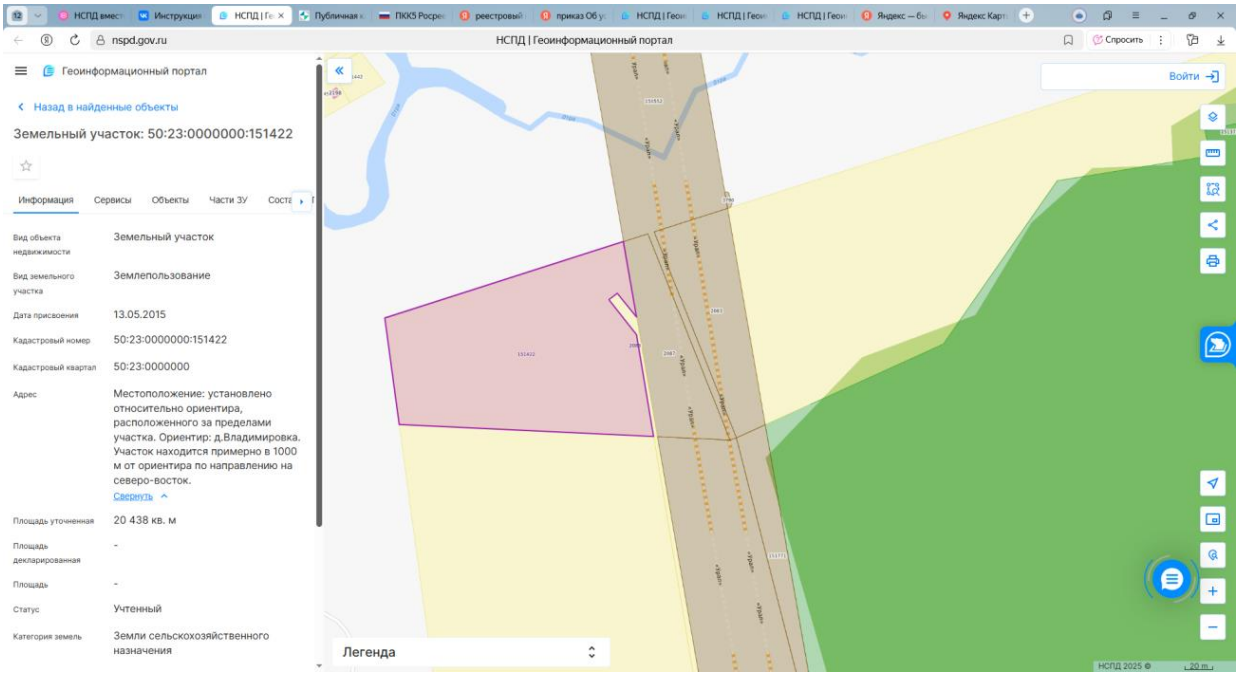
Источник: 1. https://yandex.ru/maps/?ll=38.245151%2C55.625446&mode=routes&rtext=55.611301%2C38.617870~55.706407%2C37.840680&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.14

Рис. 13. Местоположение (удаление от МКАД) земельного участка с кадастровым номером: № 50:23:0010358:133



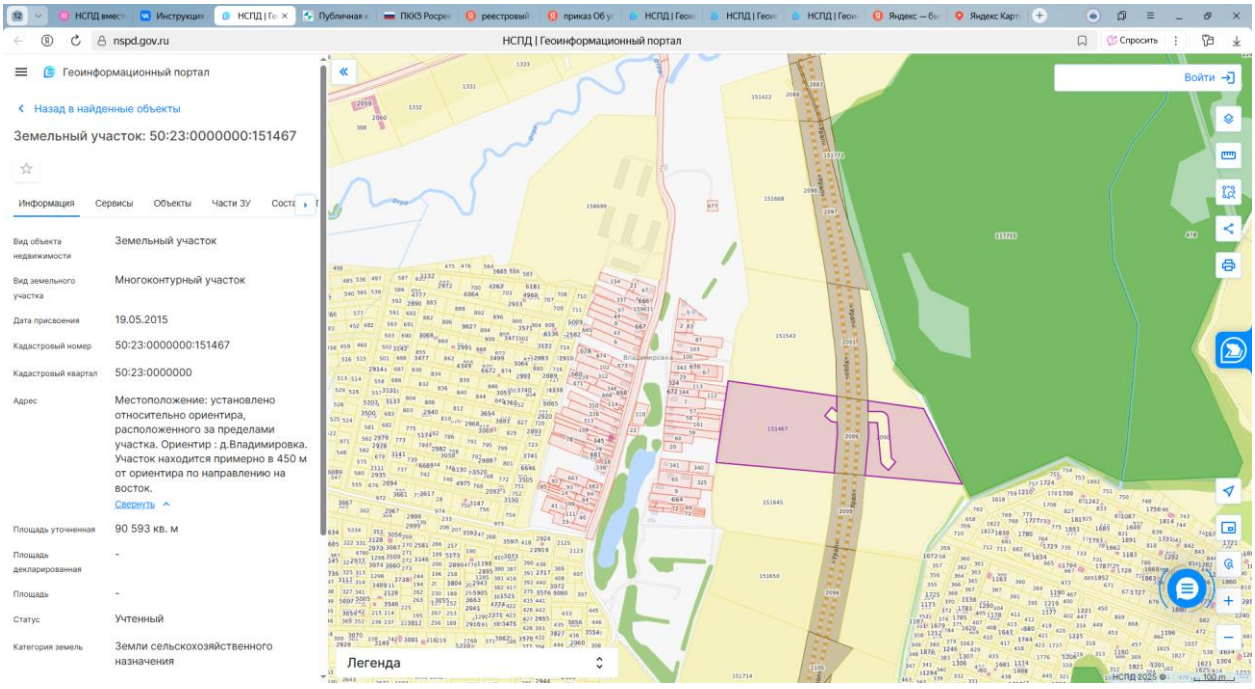
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.51885628331559&coordinate_x=4273138.054545386&coordinate_y=7430992.90002006&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 14. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151375



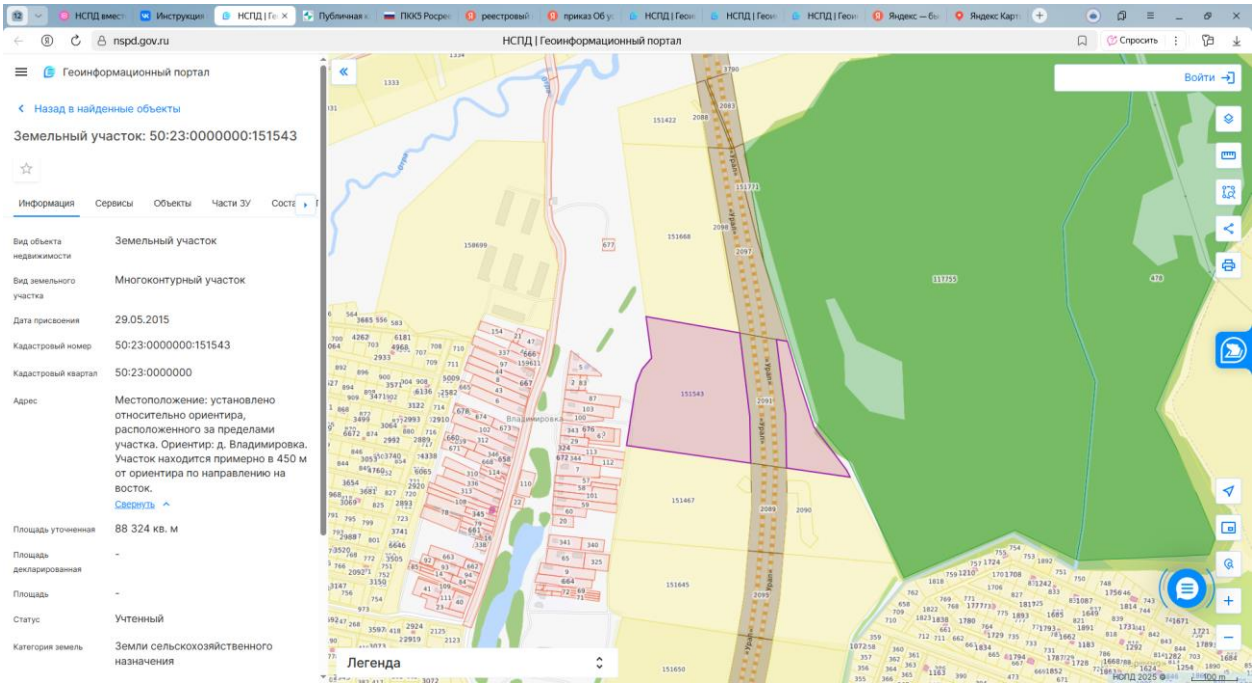
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.51854295965004&coordinate_x=4272485.252161453&coordinate_y=7431124.435028428&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 15. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151422



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.705136386542883&coordinate_x=4272284.984123057&coordinate_y=7429916.770201864&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 16. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151467



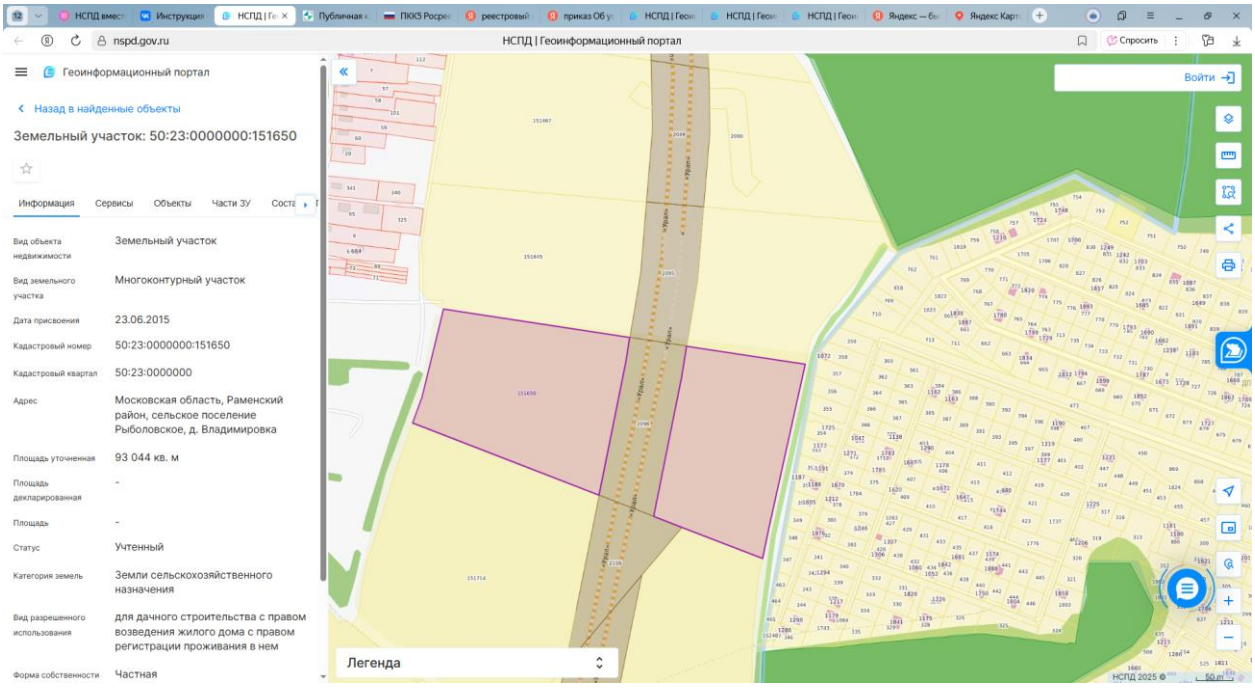
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.86794815956984&coordinate_x=4272726.085800057&coordinate_y=7430072.714015659&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048

Рис. 17. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151543



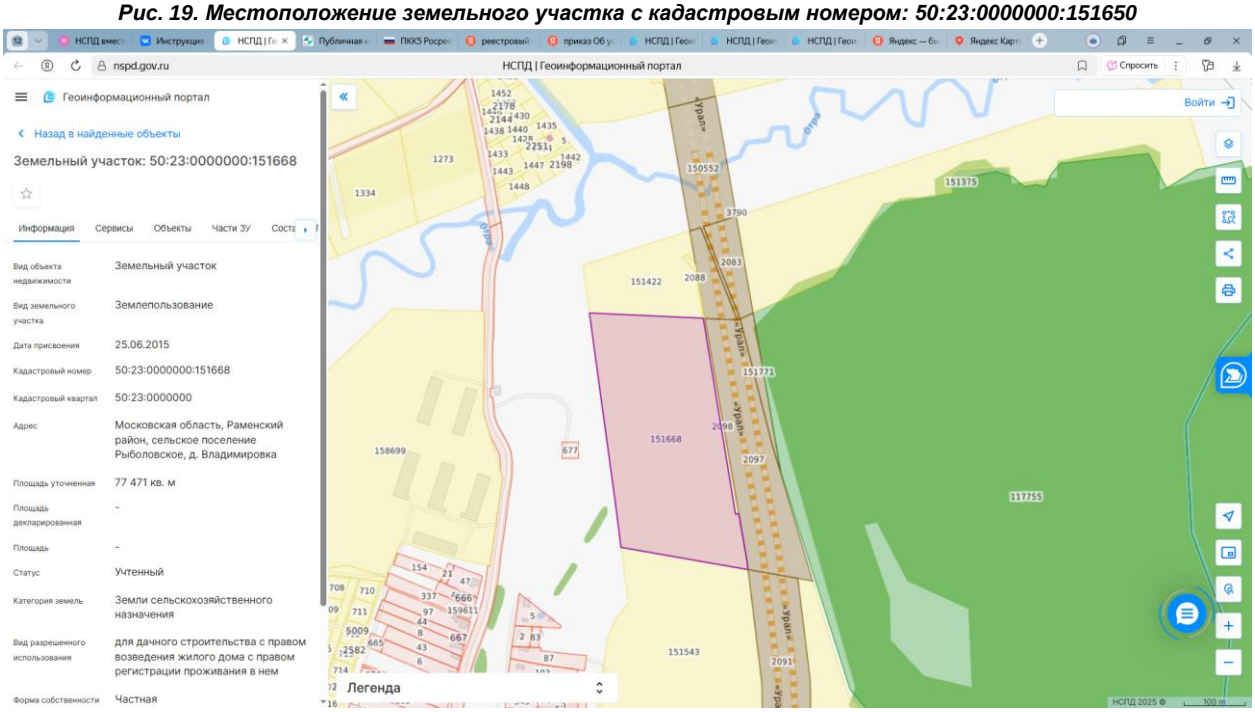
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.472349839901495&coordinate_x=4273746.777234896&coordinate_y=7429508.076588366&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 18. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151645



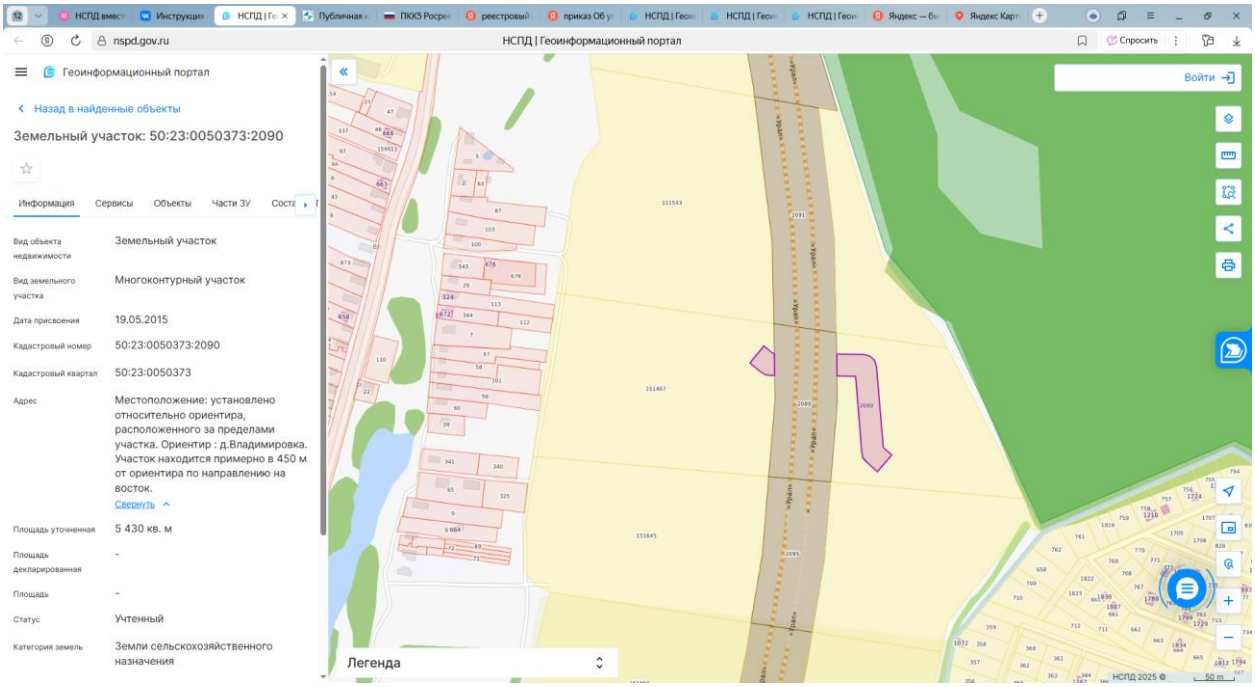
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.59194656030794&coordinate_x=4272833.90048916&coordinate_y=7429044.360515347&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 19. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151650



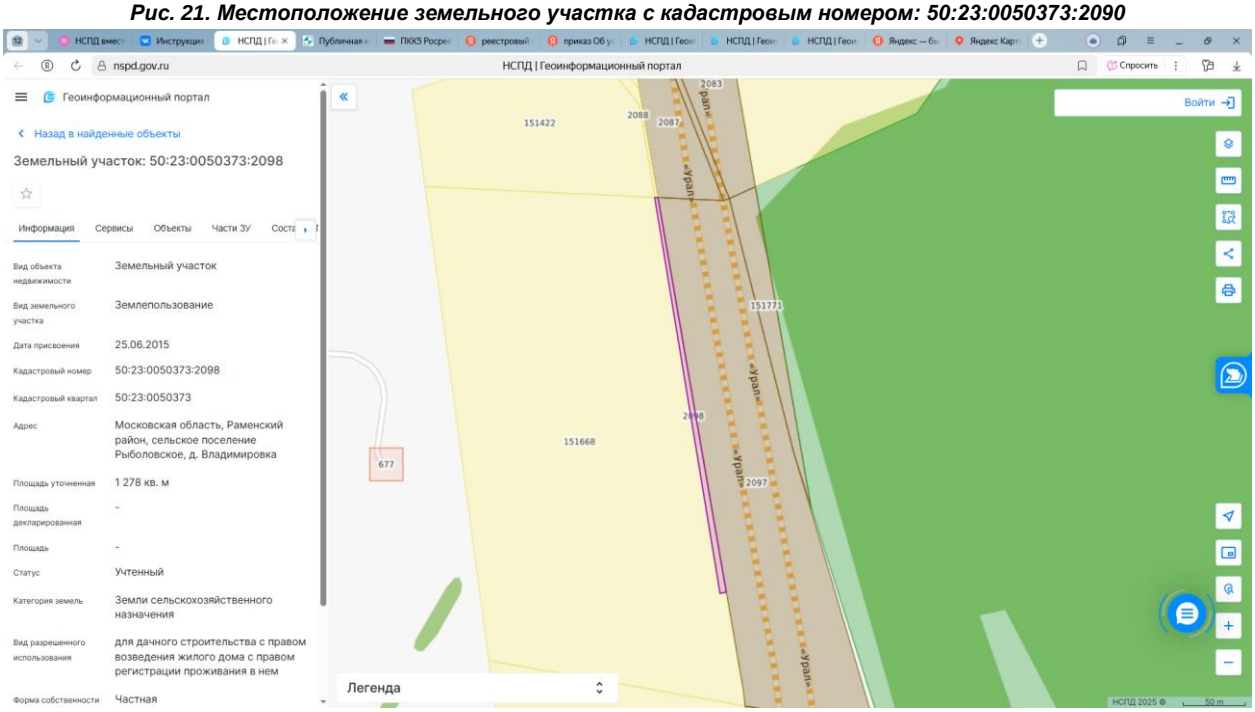
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.2968792504477&coordinate_x=4272221.080993326&coordinate_y=7430672.443136233&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 20. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151668



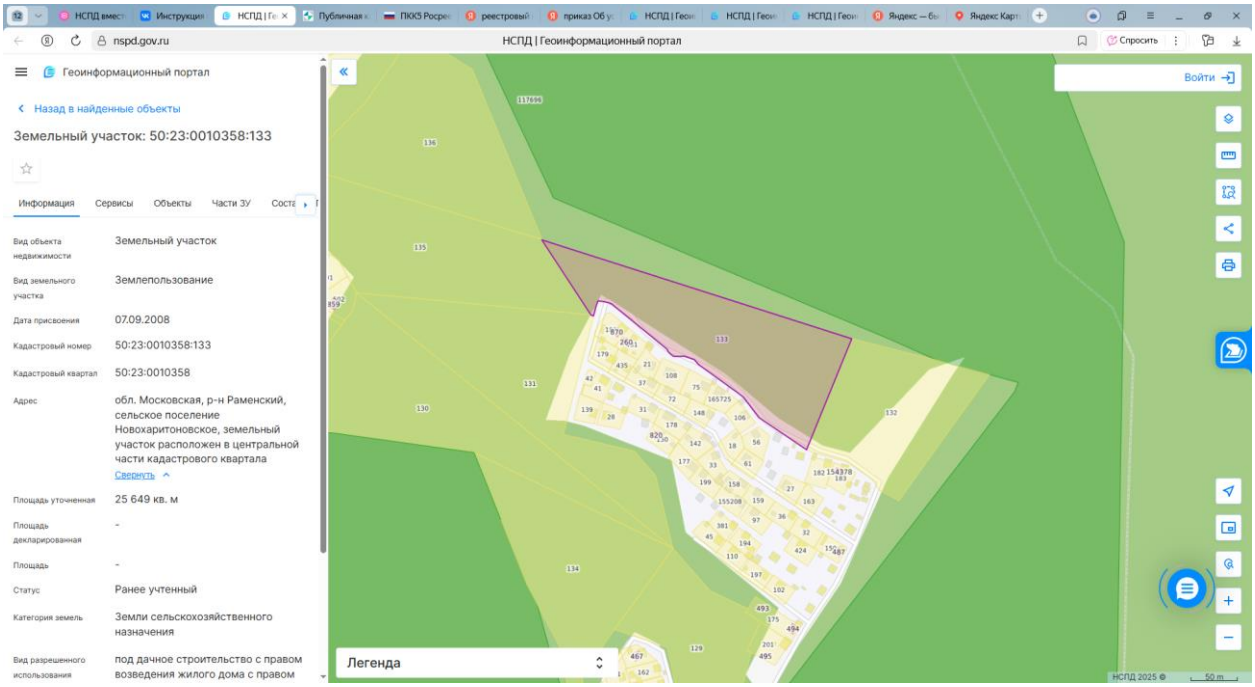
Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.037179422956203&coordinate_x=4272126.3671464&coordinate_y=7429800.722407743&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 21. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0050373:2090



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.68757980083678&coordinate_x=4272576.553820214&coordinate_y=7430815.636215603&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 22. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0050373:2098



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.92442569395232&coordinate_x=4299127.008562095&coordinate_y=7481337.012938392&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

Рис. 23. Местоположение земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0010358:133

Характеристика зон особого режима для оцениваемых земельных участков

На Портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru) в части некоторых земельных участков имеются сервитуты / охранные зоны, данные о которых представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные о сервитутах / охранных зонах земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование сервитута / охранной зоны	Источник информации
1	50:23:0000000:151375	нет	
2	50:23:0000000:151422	ЗОУИТ Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово» Зона подтопления реки Москва в Раменском городском округе Московской области	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=13.807743060860345&coordinate_x=4272104.434554815&coordinate_y=7428459.938494261&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C36048%2C36049 https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=10.9744387369465586&coordinate_x=4255292.783881887&coordinate_y=7449834.571651323&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048
3	50:23:0000000:151467	нет	
4	50:23:0000000:151543	Зона с особыми условиями использования территории. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранная зона ВЛ-10 кВ Фид.14 ПС-607	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=12.393043015065423&coordinate_x=4269420.269142399&coordinate_y=7428632.542138023&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048
5	50:23:0000000:151645	Зона с особыми условиями использования территории. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранная зона ВЛ-10 кВ Фид.14 ПС-607	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=12.393043015065423&coordinate_x=4269420.269142399&coordinate_y=7428632.542138023&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048
6	50:23:0000000:151650	нет	
7	50:23:0000000:151668	ЗОУИТ Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово»	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=13.807743060860345&coordinate_x=4272104.434554815&coordinate_y=7428459.938494261&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048
8	50:23:0050373:2090	нет	
9	50:23:0050373:2098	ЗОУИТ Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово»	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=13.807743060860345&coordinate_x=4272104.434554815&coordinate_y=7428459.938494261&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C36048%2C36049
10	50:23:0010358:133	нет	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0000000:151422

Вид*:* Зона с особыми условиями использования территории.

Тип зоны: Зона публичного сервитута.

Реестровый номер: 50:23-6.1742.

Кадастровый район: 50:23.

Наименование: Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово».

Ограничение: Публичный сервитут на срок 588 месяцев в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков 50:23:0000000:159578, 50:23:0050384:1273, 50:23:0050384:1485, 50:23:0000000:166274, 50:23:0050384:1437, 50:23:0050384:1422, 50:23:0000000:161090, 50:23:0000000:165947, 50:23:0050380:283, 50:23:0000000:151667, 50:23:0000000:152048, 50:23:0000000:151665, 50:23:0000000:152046, 50:23:0050380:240, 50:23:0000000:159594, 50:23:0000000:151422, 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2087, 50:23:0050373:2098, 50:23:0000000:151668, 50:23:0050373:2097, 50:23:0000000:117755, 50:23:0050509:60, 50:23:0000000:151604, 50:23:0000000:120704 в пользу ПАО «Россети Московский регион» (ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811; адрес: 115114, Москва, 2-й Павелецкий проезд, д.3, стр. 2; e-mail: ues@rossetimr.ru ; тел. 8 (800) 220-0-220), в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово» по адресу: Московская область, район Раменский.

Вид*:* Зона с особыми условиями использования территории.

Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 50:00-6.1865.

Кадастровый район: 50:00.

Наименование: Зона подтопления реки Москва в Раменском городском округе Московской области.

Ограничение: В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.51620886696668&coordinate_x=4272181.589673141&coordinate_y=7431163.143173519&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048

Рис. 24. Зоны с особыми условиями использования территории для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0010358:133

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0000000:151422

Вид*:* Зона с особыми условиями использования территории.

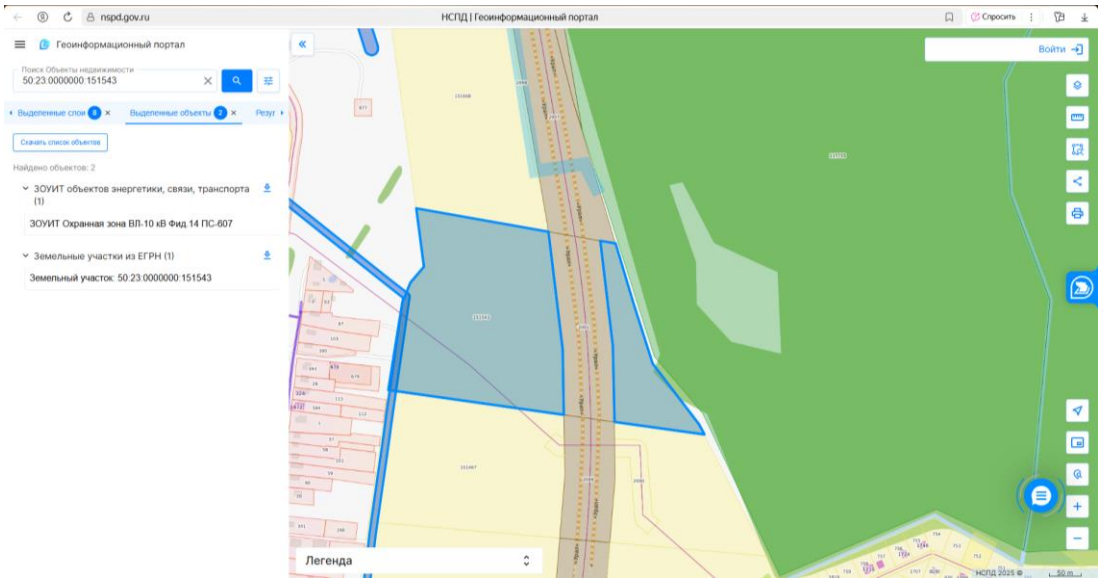
Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).

Реестровый номер: 50:23-6.80.

Кадастровый район: 50:23.

Наименование: Охранная зона ВЛ-10 кВ Фид.14 ПС-607.

Ограничение: Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п.п 10, 11: п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). Зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно.



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.588956128855827&coordinate_x=4272855.69113786&coordinate_y=7430101.313687098&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048

Рис. 25. Зоны с особыми условиями использования территории для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151422

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0000000:151645

Вид*:* Зона с особыми условиями использования территории.

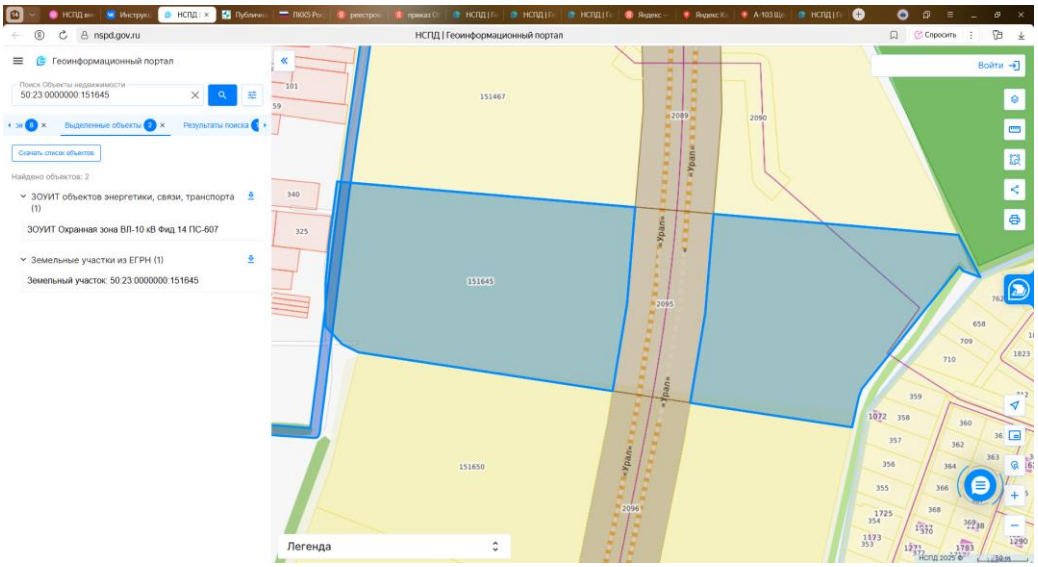
Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).

Реестровый номер: 50:23-6.80.

Кадастровый район: 50:23.

Наименование: Охранная зона ВЛ-10 кВ Фид.14 ПС-607.

Ограничение: Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п.п 10, 11: п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). Зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно.



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.316232361930478&coordinate_x=4272514.615957446&coordinate_y=7429273.775090217&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048

Рис. 26. Зоны с особыми условиями использования территории для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151645

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0000000:151668

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

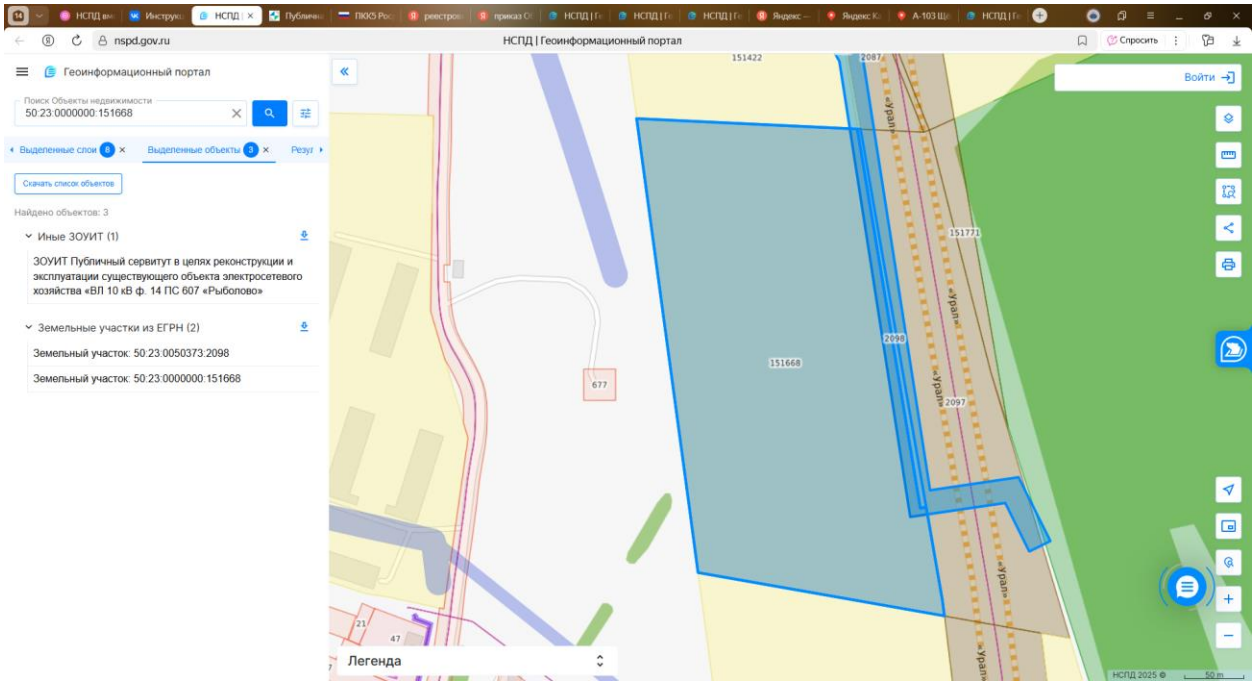
Тип зоны: Зона публичного сервитута.

Реестровый номер: 50:23-6.1742.

Кадастровый район: 50:23.

Наименование: Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово».

Ограничение: Публичный сервитут на срок 588 месяцев в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков 50:23:0000000:159578, 50:23:0050384:1273, 50:23:0050384:1485, 50:23:0000000:166274, 50:23:0050384:1437, 50:23:0050384:1422, 50:23:0000000:161090, 50:23:0000000:165947, 50:23:0050380:283, 50:23:0000000:151667, 50:23:0000000:152048, 50:23:0000000:151665, 50:23:0000000:152046, 50:23:0050380:240, 50:23:0000000:159594, 50:23:0000000:151422, 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2087, 50:23:0050373:2098, 50:23:0000000:151668, 50:23:0050373:2097, 50:23:0000000:117755, 50:23:0050509:60, 50:23:0000000:151604, 50:23:0000000:120704 в пользу ПАО «Россети Московский регион» (ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811; адрес: 115114, Москва, 2-й Павелецкий проезд, д.3, стр. 2; e-mail: ues@rossetimr.ru ; тел. 8 (800) 220-0-220), в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово» по адресу: Московская область, район Раменский.



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.316232361930478&coordinate_x=4272514.615957446&coordinate_y=7429273.775090217&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048

Рис. 27. Зоны с особыми условиями использования территории для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:151668

Земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0050373:2098

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Тип зоны: Зона публичного сервитута.

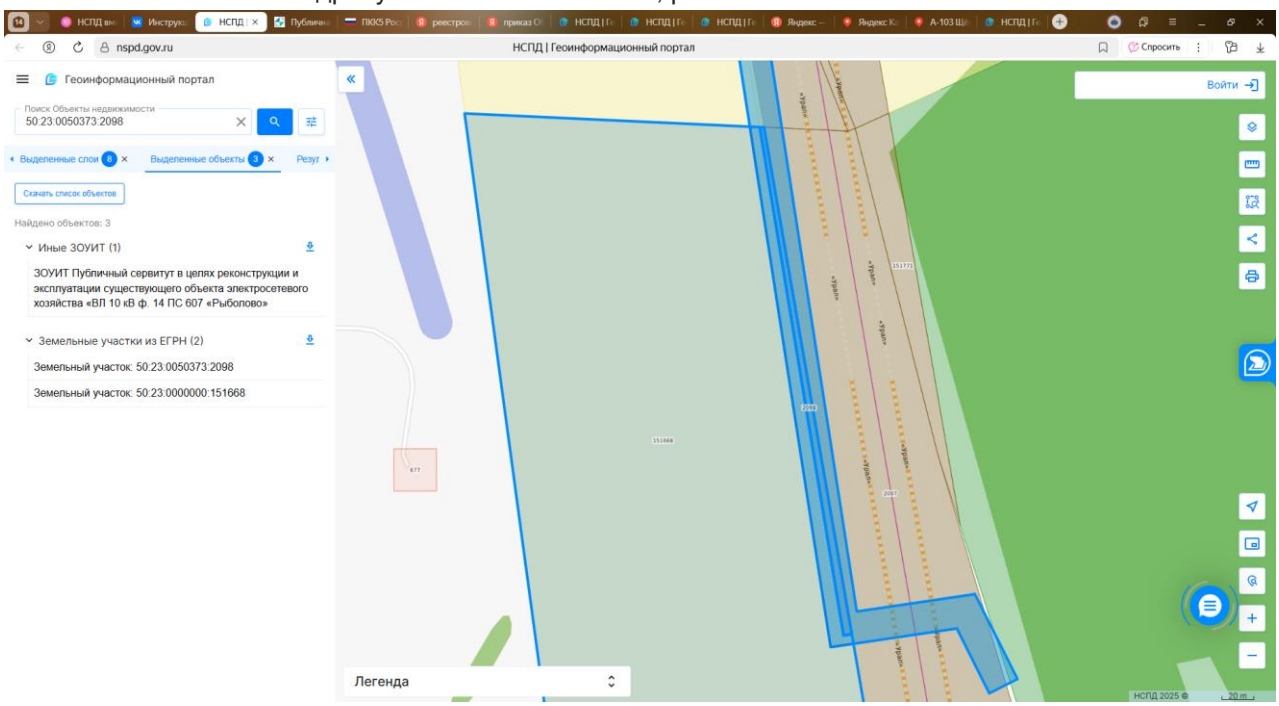
Реестровый номер: 50:23-6.1742.

Кадастровый район: 50:23.

Наименование: Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово».

Ограничение: Публичный сервитут на срок 588 месяцев в отношении земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков 50:23:0000000:159578, 50:23:0050384:1273, 50:23:0050384:1485, 50:23:0000000:166274, 50:23:0050384:1437, 50:23:0050384:1422, 50:23:0000000:161090, 50:23:0000000:165947, 50:23:0050380:283, 50:23:0000000:151667, 50:23:0000000:152048, 50:23:0000000:151665, 50:23:0000000:152046, 50:23:0050380:240, 50:23:0000000:159594, 50:23:0000000:151422, 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2087, 50:23:0050373:2098, 50:23:0000000:151668, 50:23:0050373:2097,

50:23:0000000:117755, 50:23:0050509:60, 50:23:0000000:151604, 50:23:0000000:120704 в пользу ПАО «Россети Московский регион» (ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811; адрес: 115114, Москва, 2-й Павелецкий проезд, д.3, стр. 2; e-mail: ues@rossetimr.ru ; тел. 8 (800) 220-0-220), в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово» по адресу: Московская область, район Раменский.



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.316232361930478&coordinate_x=4272514.615957446&coordinate_y=7429273.775090217&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577%2C36328%2C36049%2C36048

Рис. 28. Зоны с особыми условиями использования территории для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0050373:2098

Вывод: В результате изучения предоставленных заказчиком документов и открытой информации, оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в отчете допущений и ограничений, свободное обращение оцениваемых земельных участков на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
1	50:23:0000000:151375	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	53 км Новорязанское ш.
2	50:23:0000000:151422	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	53 км Новорязанское ш.
3	50:23:0000000:151467	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	54 км Новорязанское ш.
4	50:23:0000000:151543	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	54 км Новорязанское ш.
5	50:23:0000000:151645	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	54 км Новорязанское ш.
6	50:23:0000000:151650	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	54 км Новорязанское ш.
7	50:23:0000000:151668	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	53 км Новорязанское ш.
8	50:23:0050373:2090	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	54 км Новорязанское ш.
9	50:23:0050373:2098	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	53 км Новорязанское ш.
10	50:23:0010358:133	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	69 км Егорьевское ш.

Источник: 1. Анализ документов, представленных Заказчиком.
2. Данные Заказчика.
3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

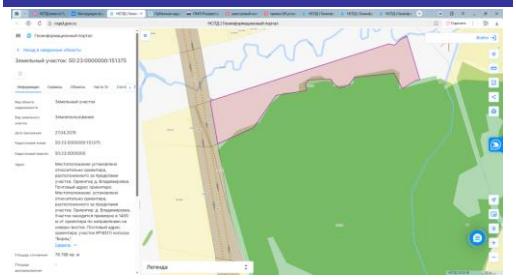
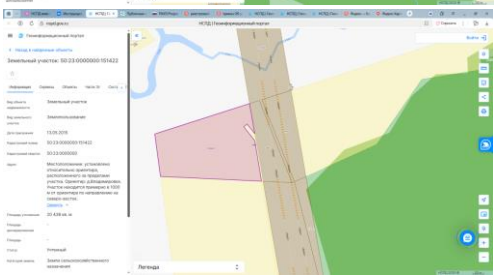
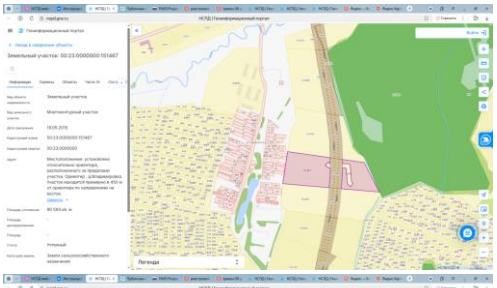
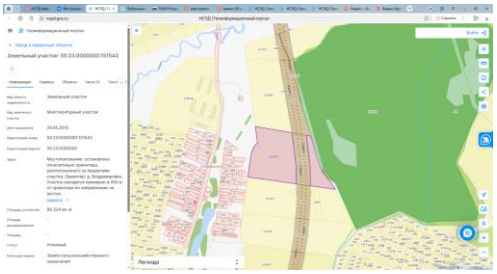
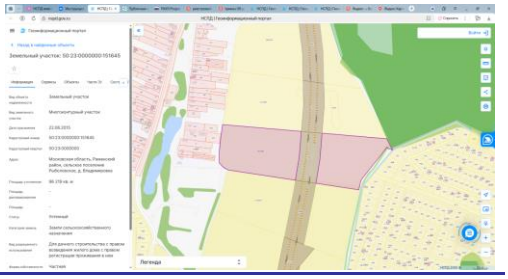
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики рассматриваемых земельных участков:

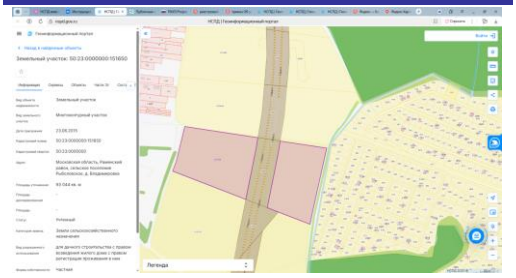
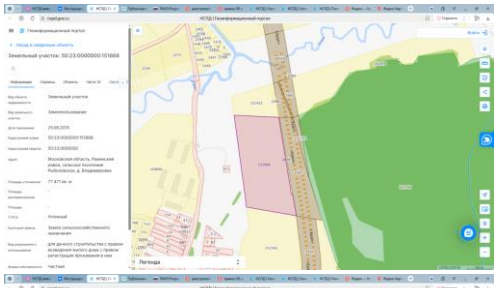
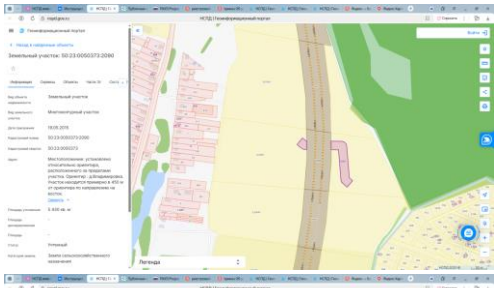
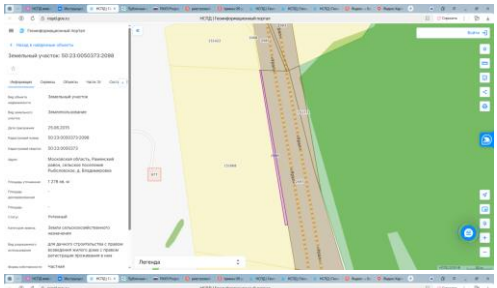
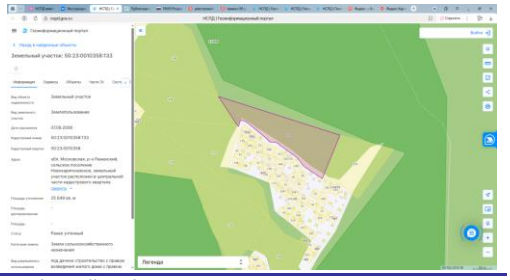
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики рассматриваемых земельных участков представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:23:0000000:151375	78 788,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
2	50:23:0000000:151422	20 438,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
3	50:23:0000000:151467	90 593,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
4	50:23:0000000:151543	88 324,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
5	50:23:0000000:151645	96 219,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
6	50:23:0000000:151650	93 044,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
7	50:23:0000000:151668	77 471,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
8	50:23:0050373:2090	5 430,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
9	50:23:0050373:2098	1 278,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	
10	50:23:0010358:133	25 649,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот (относительно ровный)	

Источник: 1. Анализ документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика. 3. https://nspd.gov.ru.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках земельных участков представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные об экономических характеристиках земельных участков

Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все рассматриваемые объекты	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все рассматриваемые объекты	отсутствует

Источник: 1. Анализ документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к земельным участкам, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 29).

Таблица 29.

Данные о других характеристиках земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:23:0000000:151375	в наличии	нет	нет
2	50:23:0000000:151422	в наличии	нет	нет
3	50:23:0000000:151467	в наличии	нет	нет
4	50:23:0000000:151543	в наличии	нет	нет
5	50:23:0000000:151645	в наличии	нет	нет
6	50:23:0000000:151650	в наличии	нет	нет
7	50:23:0000000:151668	в наличии	нет	нет
8	50:23:0010358:133	в наличии	нет	нет
9	50:23:0050373:2090	в наличии	нет	нет
10	50:23:0050373:2098	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

Описание текущего использования земельных участков

По состоянию на дату проведения оценки, рассматриваемые земельные участки используются в качестве запасов Общества.

Описание других факторов и характеристик, относящихся к земельным участкам

При проведении настоящей оценки и подготовке отчета осмотр земельных участков в период, возможно близкий к дате оценки, оценщиком лично не проводился.

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика, информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение о земельных участках и определить их стоимость,

2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:

- подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- вид разрешенного использования земельных участков – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
- земельные участки располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на земельных участках не произошло (коммуникации по границе);
- состояние подъездных дорог на земельных участках оценивается как хорошее – (дорога до самих участков), подъезд машин и спецтехники обеспечен.

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к земельным участкам, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Выбор подходов и методов оценки земельных участков

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами

оценки»;

- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО №V (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200): «При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности. Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков оценки представлен в табл. 30.

Таблица 30.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных рассматриваемым земельным участкам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных рассматриваемым земельным участкам. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки рассматриваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения рассматриваемых земельных участков, оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения рассматриваемых земельных участков, оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования		

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельных участков используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Расчет стоимости земельных участков методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости земельных участков проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).

2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).

3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов.

При проведении настоящей оценки, для рассматриваемых земельных участков, в качестве объектов-аналогов были отобраны предложения о продаже земельных участков с категорией земель: земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования: для

дачного строительства, расположенные в районе нахождения рассматриваемых земельных участков, а именно на удалении 50-70 км от МКАД по Новорязанскому шоссе Московской области, площадью более 2 га.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 4 объекта-аналога.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

Результаты выбора и описание объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты выбора и описание объектов-аналогов

Объект - аналог	Кадастровый номер объекта	Категория ЗУ	ВРИ ЗУ	Адрес объекта	Удаление от МКАД	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Наличие факторов, повышающих стоимость	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	50:23:0050573:66	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала.	60 км Новорязанское ш.	24 500,0	заведено электричество 15 кВт	нет	9 500 000	388
Объект 2	50:17:0011018:25	земли сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	Московская область, Павлово-Посадский район, восточнее д. Тарасово	54 км Горьковское ш.	20 400,0	нет	нет	5 150 000	252
Объект 3	50:23:0050557:82	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	64 км Новорязанское ш.	24 500,0	нет	нет	5 200 000	212
Объект 4	50:23:0050557:79	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский муниципальный округ, д. Лысцево	64 км Новорязанское ш.	24 500,0	нет (доведено до границы участка)	нет	6 000 000	245

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Вид права на объекты – аналоги – собственность, данные по обременениям отсутствуют.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;

- типовая территориальная зона в пределах города;
- удаление от МКАД.

8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 32.

Таблица 32.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование			
- категория	*земли сельскохозяйственного назначения*	*земли сельскохозяйственного назначения*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, ЗУ с КН: 50:23:0000000:151422; 50:23:0000000:151543; 50:23:0000000:151645; 50:23:0000000:151668; 50:23:0050373:2098 имеют ЗОУИТ*	*для дачного строительства; для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:			
- адрес объекта	*указан в табл. 23*	*указан в табл. 31*	*Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 50 км от МКАД*	*в пределах от 50 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*указано в табл. 25*	*указано в табл. 31*	*Отличия существенные, требуется корректировка*
Физические характеристики:			

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения
- площадь, кв. м	*указана в табл. 26*	*указана в табл. 31*	*Отличия существенные, требуется корректировка*
- наличие коммуникаций	*указано в табл. 26*	*указано в табл. 31*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций*
- рельеф объекта	*относительно ровный*	*относительно ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная) и неправильная (сильно вытянутая) у ЗУ с КН: 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличия существенные, требуется корректировка*
Экономические характеристики			
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики			
- наличие подъездных дорог	*в наличии*	*в наличии*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 32 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование (характеристика вида использования) для ЗУ с КН: 50:23:0000000:151422; 50:23:0000000:151543; 50:23:0000000:151645; 50:23:0000000:151668; 50:23:0050373:2098;
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций.

В результате общения с продавцом объекта-аналога № 1 установлено, что в цену предложения объекта включен размер затрат на подключение к электричеству 15 кВт.

Соответственно, с учетом того, что в указанную цену предложения для объекта-аналога № 1 входят затраты на подключение к электричеству 15 кВт, то необходимо размер этих затрат вычесть из цены предложения, т.к. размер этих затрат фиксированный.

В соответствии с данными, представленными на сайте: https://companies.rbc.ru/news/qTFxPMaAZq/podklyuchenie-elektrichestva-15-kvt-v-2025-godu-stoimost-i-lgotyi/, размер затрат на подключение электричества 15 кВт в 2025 году в Московской области составляет 11 266 руб./кВт или 168 990 руб. за 15 кВт:

На 2025 год актуальны три варианта расчета стоимости подключения 15 кВт. Два льготных и один по стандартизированной ставке.

Первый льготный вариант подключения 15 кВт применим для всех граждан России, подключающих электричество для бытовых нужд, при условии, что ближайшие электросети (напряжением до 20 киловольт) находятся на расстоянии не более 300 метров в городской черте или не более 500 метров в сельской местности.

Расстояние между вашим объектом (например, земельным участком) и ближайшими линиями электропередач измеряется по прямой линии.

Если это так, то вы можете подключить 15 кВт на общих льготных условиях.

Вот эти условия:

> *стоимость мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанная с применением льготной ставки за 1 кВт запрашиваемой максимальной мощности, которая утверждается в отношении всей совокупности таких мероприятий уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов для соответствующих случаев технологического присоединения в размере не более 10000 рублей за кВт (превышение указанного значения допускается по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов) и не менее 3000 рублей за кВт — с 1 июля 2022 г., 4000 рублей за кВт — с 1 июля 2023 г. и 5000 рублей за кВт — с 1 июля 2024 г. В случае, если стоимость мероприятий по технологическому присоединению, рассчитанная в соответствии с настоящим абзацем, составляет менее платы за технологическое присоединение, рассчитанной в порядке, предусмотренном абзацами вторым — пятым пункта 17(4) настоящих Правил, то плата за технологическое присоединение рассчитывается в соответствии с абзацами вторым — пятым пункта 17(4) настоящих Правил.*

Таким образом за 1 киловатт мощности с Вас могут взять от 5 000 и до 10 000 руб, а могут и больше, если это согласовано с федеральным органом власти в области регулирования тарифов.

Точную стоимость можно узнать в распоряжении или приказе регионального тарифного органа.

Этими документами установлена стоимость подключения за 1 кВт мощности в Московской области равная 11266 руб, а в Ленинградской области равная 10429 руб.

Таким образом, стоимость подключения 15 кВт по общей льготной ставке составит:

- в Московской области 168 990 руб
- в Ленинградской области 156 435 руб

Источник: 1. https://companies.rbc.ru/news/qTFxPMaAZq/podklyuchenie-elektrichestva-15-kvt-v-2025-godu-stoimost-i-lgotyi/.

Указанную сумму необходимо вычесть из цены предложения объекта-аналога № 1.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 33.

Таблица 33.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения под дачное строительство (среднее значение по РФ)	7

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта их продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

01.07.2025

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Источник. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным значению в размере (минус) 7%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована в соответствии с ФСО III, если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки). Поскольку приведённые выше данные являются результатом исследования за истекший квартал, оценщик считает целесообразным использование данной информации.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

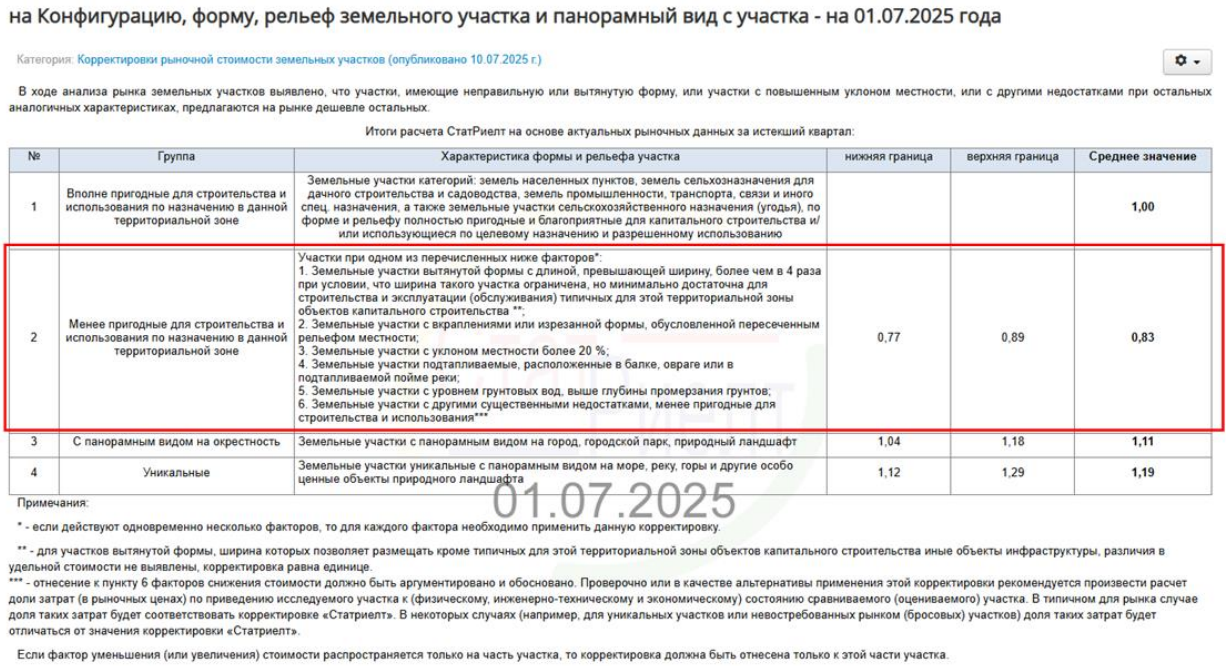
Ввиду того, что некоторые из рассматриваемых земельных участков (земельные участки с КН: 50:23:0000000:151422, 50:23:0000000:151543, 50:23:0000000:151645, 50:23:0000000:151668, 50:23:0050373:2098) имеют сервитуты / охранные зоны, описанные ранее, то целесообразно предположить, что указанные факторы, в некоторой степени, накладывают ограничения на использование этих земельных участков, по сравнению с тем, когда этих факторов нет.

Исходя из этого, оценщик принял решение, внести поправку на разрешенное использование объектов по своему прямому функциональному назначению.

Определение значений данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrielt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от возможности использования по назначению



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

01.07.2025

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-goda

Учитывая ограничения (площадь ЗОУИТ в общей площади земельного участка) на использование оцениваемых земельных участков с КН: 50:23:0000000:151422, 50:23:0000000:151543, 50:23:0000000:151645, 50:23:0000000:151668, 50:23:0050373:2098, оценщик использовал максимальную или минимальную корректировку из диапазона, представленного выше в табл. 34.

Результаты применения данной корректировки для рассматриваемых земельных участков, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты применения корректировки на разрешенное использование объекта

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование сервитута / охранной зоны	Значение корректировки (поправки), %	Примечание
1	50:23:0000000:151375	нет	0	
2	50:23:0000000:151422	ЗОУИТ Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово» Зона подтопления реки Москва в Раменском городском округе Московской области	-11	т.к. площадь, попадаемая под «ограничения» незначительная
3	50:23:0000000:151467	нет	0	
4	50:23:0000000:151543	Зона с особыми условиями использования территории. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранная зона ВЛ-10 кВ Фид.14 ПС-607	-11	т.к. площадь, попадаемая под «ограничения» незначительная
5	50:23:0000000:151645	Зона с особыми условиями использования территории. Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранная зона ВЛ-10 кВ Фид.14 ПС-607	-11	т.к. площадь, попадаемая под «ограничения» незначительная
6	50:23:0000000:151650	нет	0	
7	50:23:0000000:151668	ЗОУИТ Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово»	-11	т.к. площадь, попадаемая под «ограничения» незначительная
8	50:23:0050373:2090	нет	0	
9	50:23:0050373:2098	ЗОУИТ Публичный сервитут в целях реконструкции и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ ф. 14 ПС 607 «Рыболово»	-23	т.к. площадь, попадаемая под «ограничения» равна площади всего участка
10	50:23:0010358:133	нет	0	

Источник. 1. Анализ оценщика.

Поправка на местоположение (удаление от МКАД).

Для Московской области, которая характеризуется особенностями ценообразования на рынке недвижимости в целом, и на рынке земельных участков в частности, одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является удаление от МКАД (км).

Поскольку такой фактор, как расстояние (удаление) от МКАД для Московской области, как правило, указывается в объявлениях на продажу или его можно рассчитать самостоятельно исходя из данных о конкретном местоположении объекта, то оценщик принял решение ввести поправку на местоположение, в части удаления от МКАД, оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов.

Значение данной поправки рассчитывалось на основе зависимости вида:

$$П = ((\frac{R_{OO}}{R_{OA}})^{K} - 1) * 100\% ,$$

где: R_{OO} - удаление от МКАД объекта оценки, км;

R_{OA} - удаление от МКАД объекта - аналога, км;

K - коэффициент торможения.

Значение параметра K приведено в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Подтверждение информации представлено ниже:

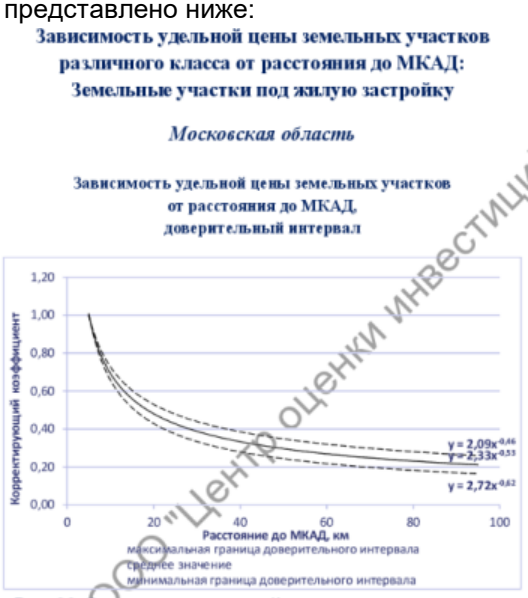


Рис. 33. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Доверительный интервал.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, стр.177.

В рамках настоящего отчета значение коэффициента торможения принято равным среднему значению в размере (минус) 0,53 для земельных участков под жилую застройку в Московской области.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД)

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151375					
Удаление от МКАД, км	53	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		7	1	11	11
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151422					
Удаление от МКАД, км	53	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		7	1	11	11
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151467					

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаление от МКАД, км	54	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		6	0	9	9
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151543					
Удаление от МКАД, км	54	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		6	0	9	9
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151645					
Удаление от МКАД, км	54	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		6	0	9	9
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151650					
Удаление от МКАД, км	54	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		6	0	9	9
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151668					
Удаление от МКАД, км	53	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		7	1	11	11
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2090					
Удаление от МКАД, км	54	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		6	0	9	9
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2098					
Удаление от МКАД, км	53	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		7	1	11	11
Земельный участок с КН: 50:23:0010358:133					
Удаление от МКАД, км	69	60	54	64	64
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %		-7	-12	-4	-4

Источник. 1. Расчеты оценщика.

Поправка на площадь.

Фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены объектов-аналогов было принято решение внести поправку, учитывающей данный фактор.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Подтверждение информации представлено ниже:

Земельные участки под жилую застройку



Рис. 28. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Значение данной поправки рассчитывалось на основе зависимости вида:

$$П = ((\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}})^{К} - 1) * 100\%,$$

где:

$S_{ОО}$ - площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{ОА}$ - площадь объекта - аналога, кв. м;

$К$ - коэффициент торможения.

В рамках настоящего отчета значение коэффициента торможения принято равным среднему значению в размере (минус) 0,21 для земельных участков под жилую застройку в Московской области.

Результаты расчета поправки на различие площадей рассматриваемых объектов и объектов-аналогов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151375					
Площадь, кв. м	78 788	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-22	-25	-22	-22
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151422					
Площадь, кв. м	20 438	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		4	0	4	4
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151467					
Площадь, кв. м	90 593	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-24	-27	-24	-24
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151543					
Площадь, кв. м	88 324	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-24	-26	-24	-24
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151645					
Площадь, кв. м	96 219	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-25	-28	-25	-25
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151650					
Площадь, кв. м	93 044	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-24	-27	-24	-24
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151668					
Площадь, кв. м	77 471	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-21	-24	-21	-21
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2090					
Площадь, кв. м	5 430	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		37	32	37	37
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2098					
Площадь, кв. м	1 278	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		86	79	86	86
Земельный участок с КН: 50:23:0010358:133					
Площадь, кв. м	25 649	24 500	20 400	24 500	24 500
Поправка на площадь, %		-1	-5	-1	-1

Источник. 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки с КН: 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098 имеют вытянутые формы (длина превышает ширину более чем в 4 раза, т.е. формы этих земельных участков «сильно вытянутая»), в то время как все объекты-аналоги имеют относительно правильные формы, то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их форму.

Определение поправки на форму объекта проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrielt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

01.07.2025

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченный, некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-goda

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемых земельных участков с КН: 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 23% (коэффициент 0,77).

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151375				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	354	234	197	228
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	7	1	11	11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	379	236	219	253
Поправка на площадь, %	-22	-25	-22	-22
Скорректированная цена, руб./кв.м.	296	177	171	197
минимальное значение	171			
максимальное значение	296			
среднее значение	234			
стандартное отклонение	58			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			

Наименование показателя	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151422				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	315	208	175	203
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	7	1	11	11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	337	210	194	225
Поправка на площадь, %	4	0	4	4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	350	210	202	234
минимальное значение	202			
максимальное значение	350			
среднее значение	276			
стандартное отклонение	69			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151467				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	354	234	197	228
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	6	0	9	9
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	375	234	215	249
Поправка на площадь, %	-24	-27	-24	-24
Скорректированная цена, руб./кв.м.	285	171	163	189
минимальное значение	163			
максимальное значение	285			
среднее значение	224			
стандартное отклонение	56			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151543				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	315	208	175	203
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	6	0	9	9
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	334	208	191	221
Поправка на площадь, %	-24	-26	-24	-24

Наименование показателя	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м.	254	154	145	168
минимальное значение	145			
максимальное значение	254			
среднее значение	200			
стандартное отклонение	50			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151645				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	315	208	175	203
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	6	0	9	9
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	334	208	191	221
Поправка на площадь, %	-25	-28	-25	-25
Скорректированная цена, руб./кв.м.	251	150	143	166
минимальное значение	143			
максимальное значение	251			
среднее значение	197			
стандартное отклонение	50			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151650				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	354	234	197	228
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	6	0	9	9
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	375	234	215	249
Поправка на площадь, %	-24	-27	-24	-24
Скорректированная цена, руб./кв.м.	285	171	163	189
минимальное значение	163			
максимальное значение	285			
среднее значение	224			
стандартное отклонение	56			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151668				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам	-7	-7	-7	-7

Наименование показателя	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
предложений), %				
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	315	208	175	203
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	7	1	11	11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	337	210	194	225
Поправка на площадь, %	-21	-24	-21	-21
Скорректированная цена, руб./кв.м.	266	160	153	178
минимальное значение	153			
максимальное значение	266			
среднее значение	210			
стандартное отклонение	52			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2090				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	354	234	197	228
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	6	0	9	9
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	375	234	215	249
Поправка на площадь, %	37	32	37	37
Скорректированная цена, руб./кв.м.	514	309	295	341
Поправка на форму объекта, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	396	238	227	263
минимальное значение	227			
максимальное значение	396			
среднее значение	312			
стандартное отклонение	78			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2098				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	273	180	152	176
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	7	1	11	11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	292	182	169	195
Поправка на площадь, %	86	79	86	86
Скорректированная цена, руб./кв.м.	543	326	314	363
Поправка на форму объекта, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	418	251	242	280
минимальное значение	242			
максимальное значение	418			
среднее значение	330			

Наименование показателя	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
стандартное отклонение	82			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			
Земельный участок с КН: 50:23:0010358:133				
Площадь, кв. м	24 500,0	20 400,0	24 500,0	24 500,0
Цена предложения, руб.	9 500 000	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Поправка на наличие подключенных коммуникаций (электричество), руб.	-168 990	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб.	9 331 010	5 150 000	5 200 000	6 000 000
Удельная цена, руб./кв.м.	381	252	212	245
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	354	234	197	228
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	354	234	197	228
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	-7	-12	-4	-4
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	329	206	189	219
Поправка на площадь, %	-1	-5	-1	-1
Скорректированная цена, руб./кв.м.	326	196	187	217
минимальное значение	187			
максимальное значение	326			
среднее значение	257			
стандартное отклонение	64			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	25%			
отклонение min и max значения от среднего	27%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 25%, что соответствует значительной степени рассеивания;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 27%.*

Тем не менее, оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, представлены на рынке и с равной долей вероятности могут быть рассмотрены (приобретены) потенциальным покупателем.

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151375				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	296	177	171	197
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	85	75	41	48
Суммарное отклонение, руб./кв. м	249			
Веса	0,2195	0,2329	0,2784	0,2691
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	65	41	48	53
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	210			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151422				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	350	210	202	234
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	31	42	10	11
Суммарное отклонение, руб./кв. м	94			
Веса	0,2234	0,1844	0,2979	0,2943
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	78	39	60	69
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	250			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151467				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	285	171	163	189
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	96	81	49	56
Суммарное отклонение, руб./кв. м	282			
Веса	0,2199	0,2376	0,2754	0,2671
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	63	41	45	50
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	200			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151543				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	254	154	145	168
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	127	98	67	77

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Суммарное отклонение, руб./кв. м	369			
Веса	0,2186	0,2448	0,2728	0,2638
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	56	38	40	44
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	180			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151645				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	251	150	143	166
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	130	102	69	79
Суммарное отклонение, руб./кв. м	380			
Веса	0,2193	0,2439	0,2728	0,264
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	55	37	39	44
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	180			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151650				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	285	171	163	189
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	96	81	49	56
Суммарное отклонение, руб./кв. м	282			
Веса	0,2199	0,2376	0,2754	0,2671
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	63	41	45	50
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	200			
Земельный участок с КН: 50:23:0000000:151668				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	266	160	153	178
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	115	92	59	67
Суммарное отклонение, руб./кв. м	333			
Веса	0,2182	0,2412	0,2743	0,2663
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	58	39	42	47
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190			
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2090				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	396	238	227	263
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	15	14	15	18
Суммарное отклонение, руб./кв. м	62			
Веса	0,2527	0,2581	0,2527	0,2366
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	100	61	57	62
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	280			
Земельный участок с КН: 50:23:0050373:2098				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	418	251	242	280
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	37	1	30	35
Суммарное отклонение, руб./кв. м	103			
Веса	0,2136	0,3301	0,2362	0,2201
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	89	83	57	62
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	290			
Земельный участок с КН: 50:23:0010358:133				
Удельная цена без учёта затрат на коммуникации, руб./кв. м	381	252	212	245
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	326	196	187	217
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	55	56	25	28
Суммарное отклонение, руб./кв. м	164			
Веса	0,2215	0,2195	0,2825	0,2764
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	72	43	53	60
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	230			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости оцениваемых земельных участков представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета скорректированной стоимости объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:23:0000000:151375	210
2	50:23:0000000:151422	250
3	50:23:0000000:151467	200
4	50:23:0000000:151543	180
5	50:23:0000000:151645	180
6	50:23:0000000:151650	200
7	50:23:0000000:151668	190
8	50:23:0050373:2090	280
9	50:23:0050373:2098	290
10	50:23:0010358:133	230

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:23:0000000:151375	78 788,0	210	16 545 000
2	50:23:0000000:151422	20 438,0	250	5 110 000
3	50:23:0000000:151467	90 593,0	200	18 119 000
4	50:23:0000000:151543	88 324,0	180	15 898 000
5	50:23:0000000:151645	96 219,0	180	17 319 000
6	50:23:0000000:151650	93 044,0	200	18 609 000
7	50:23:0000000:151668	77 471,0	190	14 719 000
8	50:23:0050373:2090	5 430,0	280	1 520 000
9	50:23:0050373:2098	1 278,0	290	371 000
10	50:23:0010358:133	25 649,0	230	5 899 000
	Итого			**114 109 000**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, итоговая величина скорректированной стоимости запасов, с учетом округлений, составляет:

114 109 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 114 109 тыс. руб.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 127 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,07% от величины валюты баланса. Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного актива. Учитывая данные обстоятельства и малый удельный вес данного актива, корректировка актива не проводилась, данный актив в качестве допущения принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 127 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении

данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В соответствии с данными баланса, на балансе Общества числится дебиторская задолженность на сумму 31 385 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 18,31% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные о дебиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	35 700,00	30.06.2025	01.07.2025	предоплата и переплата	текущая	высокая	01.07.2025
2	АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	3 041,24	04.04.2023	31.12.2026	предоплата	текущая	высокая	31.12.2026
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	01.02.2024	31.12.2025	продажа	текущая	высокая	31.12.2025
4	Воробьев Дмитрий Александрович	2 922,00	03.06.2024	31.12.2026	предоплата на хоз. Нужды	текущая	высокая	31.12.2026
	Итого	**31 384 722,84**						

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

В соответствии с данными Заказчика в составе дебиторской задолженности присутствует текущая (срочная) и просроченная задолженность. Безнадежная к взысканию (нереальная) задолженность отсутствует.

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

В общем случае расчет корректировка дебиторской задолженности может производиться с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- расчета приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где: $C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 44.

Таблица 44.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков)

В основу выбора конкретной расчетной процедуры корректировки дебиторской задолженности были положены теоретические разработки представленные на сайте Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»[6].

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамах оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида

$$C_{дз} = \frac{N_{дз}}{(1+i)^t} * p ,$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

t - срок погашение дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

В указанном источнике подтверждается необходимость учета штрафов и пеней, связанных с задержкой возврата дебиторской задолженности. Законодательными основаниями для учета штрафов и пеней являются положения ст. 295 Гражданского Кодекса, а также положения договора, в соответствии с которым возникла дебиторская задолженность. С учетом возможной корректировки номинала дебиторской задолженности на величину штрафов и пеней, расчетная зависимость примет следующий вид

$$C_{дз} = \frac{N_{дз} * (1+i_ш)^{\Delta t}}{(1+i)^t} * p ,$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

$i_ш$ - ставка для начисления штрафов, доли ед.;

t - срок погашение дебиторской задолженности, пер. времени;

Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

Указанная выше расчетная зависимость применима для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1).

В случае отсутствия информации о задержке возврата дебиторской задолженности (равенстве вероятного срока погашения и срока погашения согласно договору) значение Δt будет равно нулю и коэффициент, учитывающий величину начисляемых штрафов, будет равен 1 (корректируемая величина дебиторской задолженности будет соответствовать балансовой стоимости).

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$C_{дз} = \frac{N_{дз} * (1+i_ш)^{\Delta t-0,5}}{(1+i)^{t-0,5}} * p ,$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

$i_ш$ - ставка для начисления штрафов, доли ед.;

t - срок погашения дебиторской задолженности, пер. времени;

Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

[6] *«Методические проблемы оценки стоимости прав требования дебиторской задолженности», Ильин Максим Олегович к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»* https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf

Расчет скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- интегральный показатель вероятности возврата;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности.

Интегральный показатель вероятности возврата, может быть определен несколькими способами:

- на основе расчета вероятности банкротства дебитора и соотношения его активов и обязательств;
- фактические созданные по задолженности резервы;
- по модифицированной шкале Харрингтона (https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf).

Вероятность возврата принималась в соответствии с данными, представленными в табл. 43. Для задолженности, по которой данные не предоставлены, вероятность возврата принималась на уровне 100%, соответственно значение интегрального показателя вероятности возврата для такой задолженности принималось равным 1.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договору и датой оценки;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой оценки;
- как срок оборота дебиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;

как среднерыночный срок оборота дебиторской задолженности.

Анализ данных, указанных в табл. 43, показывает, что для всей дебиторской задолженности указанны сроки погашения согласно договору. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договору и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату оценки)	Используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности и выбор методов расчета стоимости задолженности представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор методов расчета стоимости задолженности

№ п/п	Наименование дебитора	Дата отчет-ности	Дата окончания периода погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности (конец периода)	Принимае-мый к рас-чету срок до погашения, дней	Выбор метода
1	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	31.03.2025	01.07.2025	92	01.07.2025	92	МДДП 1
2	АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	31.03.2025	31.12.2026	640	31.12.2026	640	МДДП 1
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31.03.2025	31.12.2025	275	31.12.2025	275	МДДП 1
4	Воробьев Дмитрий Александрович	31.03.2025	31.12.2026	640	31.12.2026	640	МДДП 1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке[7]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 47, результаты расчета представлены в табл. 48.

[7] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Таблица 47.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по России	Последнее значение за период	январь 2014 г. - июнь 2025 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 48.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
23,17%	22,80%	23,40%	19,59%	15,46%	18,63%	16,67%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 20,0%.

Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП).

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП)

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэф. штрафных санкций	Коэф. дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб.
АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	35 700,00	92	92	20	23,40	1,00000	0,94838	33 857
АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	3 041,24	640	640	20	15,46	1,00000	0,77720	2 364
АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	275	275	20	19,59	1,00000	0,87390	27 390 700
Воробьев Дмитрий Александрович	2 922,00	640	640	20	15,46	1,00000	0,77720	2 271
Итого	**31 384 722,84**							**27 429 192**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, итоговая величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит с учетом округлений:

27 429 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 27 429 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Краткосрочные финансовые вложения (инвестиции) отражают инвестиции предприятия в ценные бумаги других предприятий, в облигации, а также предоставленные займы на срок не более года. Эти вложения делаются предприятиями на период, в течение которого не потребуются денежные средства для погашения текущих обязательств и других текущих платежей.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 23 107 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 13,48%. Денежные средства являются

абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 23 107 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	116 745	114 109
НДС по приобретенным ценностям	127	127
Дебиторская задолженность	31 385	27 429
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	23 107	23 107
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	**171 364**	**164 772**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств (долгосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 1 043 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,61% от совокупных источников формирования активов. Учитывая несущественную долю, итоговая стоимость принята на уровне балансовой.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 1 043 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	1 043	1 043
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**1 043**	**1 043**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Всего активы	171 364	164 772
Всего обязательства	1 043	1 043
Скорректированная стоимость чистых активов		**163 729**
Предварительная стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне		**163 729**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» (ОГРН 1185029015709), расположенного по адресу: 141008, Московская обл., г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17 этаж / пом. 1/258, рассчитанная с использованием затратного подхода, на контрольном и ликвидном уровне, с учетом округлений, составляет:

163 729 000 руб.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость 99% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» с учетом скидок на неконтрольный характер доли и

недостаточную ликвидность.

$$C_D = C_{100} * D * (1 - K_K) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - стоимость 100% доли Общества на контрольном и ликвидном уровне, руб.;

D - величина оцениваемой доли;

K_K - скидка (поправка) за неконтрольный характер доли;

$K_л$ - скидка (поправка) на ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли:

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями (долями).

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Надбавки за контрольный характер пакет, %	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за неликвидность, %
Зарубежные	0….75	0….50	0….50
Отечественные	0….65	0….40	0….70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки за неконтрольный характер.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.

2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки справедливой стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным инструментам долевого участия нет.

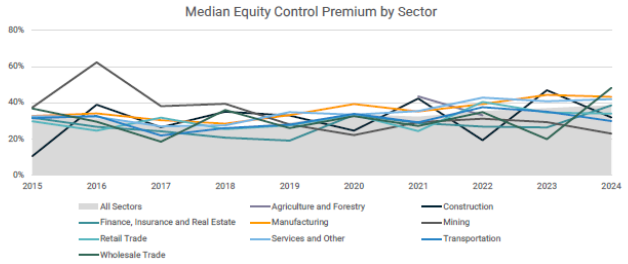
Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 54).

Таблица 54.

Значение скидок

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля	Скидка
от 75% до 100%	1,00	0,00
от 50% до 75%	0,96	0,04
от 25 % до 50%	0,74	0,26
от 10% до 25%	0,60	0,40
от 1% до 10%	0,49	0,51

Источник: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/Article_Control.pdf



SIC Code Range	Industry Classification	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0112-0912	Agriculture and Forestry	38.5%	N/A	N/A	N/A	29.8%	N/A	43.4%	33.0%	N/A	N/A
1011-1499	Mining	37.4%	62.3%	38.0%	39.3%	27.8%	22.0%	29.2%	31.1%	29.2%	22.8%
1521-1799	Construction	10.3%	38.8%	26.4%	35.0%	32.9%	24.5%	42.2%	19.2%	46.9%	31.8%
2011-3999	Manufacturing	32.6%	34.0%	30.3%	28.4%	33.0%	39.2%	35.1%	39.3%	44.2%	43.2%
4011-4789	Transportation	31.3%	32.7%	21.8%	25.8%	27.8%	33.7%	29.0%	37.5%	35.0%	29.8%
5012-5199	Wholesale Trade	36.8%	29.4%	18.4%	35.8%	25.9%	32.4%	27.1%	34.8%	19.8%	48.1%
5211-5999	Retail Trade	29.6%	24.4%	31.7%	25.2%	27.5%	33.2%	24.2%	40.3%	34.4%	34.0%
6021-6799	Finance, Insurance and Real Estate	31.6%	26.6%	24.1%	20.5%	18.9%	33.2%	28.7%	26.7%	26.3%	38.5%
7011-9999	Services and Other	32.4%	32.2%	26.8%	27.4%	34.8%	33.3%	35.3%	42.8%	40.7%	41.9%
0112-9999	All Sectors	31.8%	31.2%	26.8%	25.9%	28.9%	33.6%	32.1%	35.4%	36.9%	38.5%

Источник: CONTROL PREMIUM STUDY QUARTERLY | 4Q 2024.

Приведенные выше результаты исследований были интегрированы и скорректированы оценщиком следующим образом. Поскольку приведенные результаты исследования MergerStat не позволяют понять чувствительность премии за контроль к размеру пакета акций, то обозначенное базовое значение премии за контроль было «распределено» между инструментами долевого участия в той же пропорции, что была получена ООО «ФБК» (см. табл. 54). Для расчетов использовалось значение 26,7% (значение медианы для периода 2015 – 2024 гг. для сектора «Finance, Insurance and Real Estate»). Результаты расчета представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Расчет средних значений премии и скидки за контроль в зависимости от доли в собственном капитале

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к n% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к n% ликв	MergerStat от 100% ликв к n% ликв	MergerStat от 0% ликв к n% ликв
от 1% до 10%	0,49	1,000	0,789	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,835	1,058

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к n% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к n% ликв	MergerStat от 100% ликв к n% ликв	MergerStat от 0% ликв к n% ликв
от 25 % до 50%	0,74	1,510	0,892	1,131
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,983	1,246
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,267

Источник: 1. Расчеты компании «ФБК». 2. MergerStat, CONTROL PREMIUM STUDY QUARTERLY | 2Q 2023. 3. Расчеты Оценщика.

Таким образом, для доли 1% скидка на контроль равна 21,1%.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность

Ликвидность определяют как способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенной потери для держателей [1,2,3]. Для отражения степени ликвидности в стоимости бизнеса используется скидка на низкую ликвидность. Другими словами, рынок выплачивает премию за ликвидность и напротив, снижает цену при ее отсутствии [1].

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

Традиционный подход предполагает, что скидка на недостаток ликвидности применяется к стоимости свободно реализуемой доли компании. При этом принято считать, что акции, обращающиеся на фондовой бирже, являются абсолютно ликвидными, т.е. свободно реализуемыми. Этот вопрос является дискуссионным, поскольку, во-первых, даже акции, обращающиеся на бирже, обладаютразличной степенью ликвидности, во-вторых, далеко не любую компанию возможно вывести на фондовой рынок, в-третьих, даже если акции компании обращаются на бирже, не всегда возможно их реализовать в течение короткого промежутка времени без потерь в их рыночной стоимости.

Таким образом, подход к определению поправки на ликвидность, должен быть единым как для акций закрытых компаний, так и для обращающихся на фондовом рынке ценных бумаг. Алгоритм определения скидки следует построить на основе расчета трех основных параметров, определяющих степень ликвидности объекта, а именно:

- продолжительность нормального срока экспозиции объекта;
- организационные расходы, возникающие в связи с реализацией объекта;
- возможное изменение стоимости объекта в течение нормального срока экспозиции.

Прежде чем приступить к разработке методики расчета данных параметров необходимо определить, какую базу с точки зрения составляющих скидки на недостаток ликвидности мы получаем при использовании каждого из имеющихся подходов: сравнительного, доходного и затратного.

При проведении настоящей оценки использовался затратный подход. Затратный подход показывает, сколько стоит воссоздать объект, аналогичный данному. При этом в стоимости создания бизнеса должны быть учтены все без исключения факторы, в том числе: возрастающая конкуренция в отрасли, длительность периода строительства имущественного комплекса, монтажа оборудования, необходимость продвижения продукции компании на рынке и найма квалифицированного персонала и т.п. То есть в затратном подходе учитываются и те элементы, которые формируют спрос на объект на рынке, а следовательно определяют его ликвидность. *Таким образом, в затратах на создание объекта учтена его ликвидность, поэтому нет необходимости применять скидку к стоимости, полученной в рамках затратного подхода [1]*.

Источники: 1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" – М.: Издательство «Интерреклама», 2003

https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html

2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)

3. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский "Оценка стоимости активов и бизнеса" учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.

Таким образом, скорректированная стоимость 1% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса», по состоянию на дату оценки, с учетом скидок на контроль и ликвидность, составит:

$$C_D = 163\,729\,000 * 0{,}01 * (1 - 0{,}211) * (1 - 0{,}00) = 1\,278\,906 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

1 279 тыс.руб.

2.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в разделе 1 «Обоснование подходов и методов оценки» данного приложения.

2.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в разделе 1 «Обоснование подходов и методов оценки» данного приложения.

2.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Итоговая величина справедливой стоимости 1% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

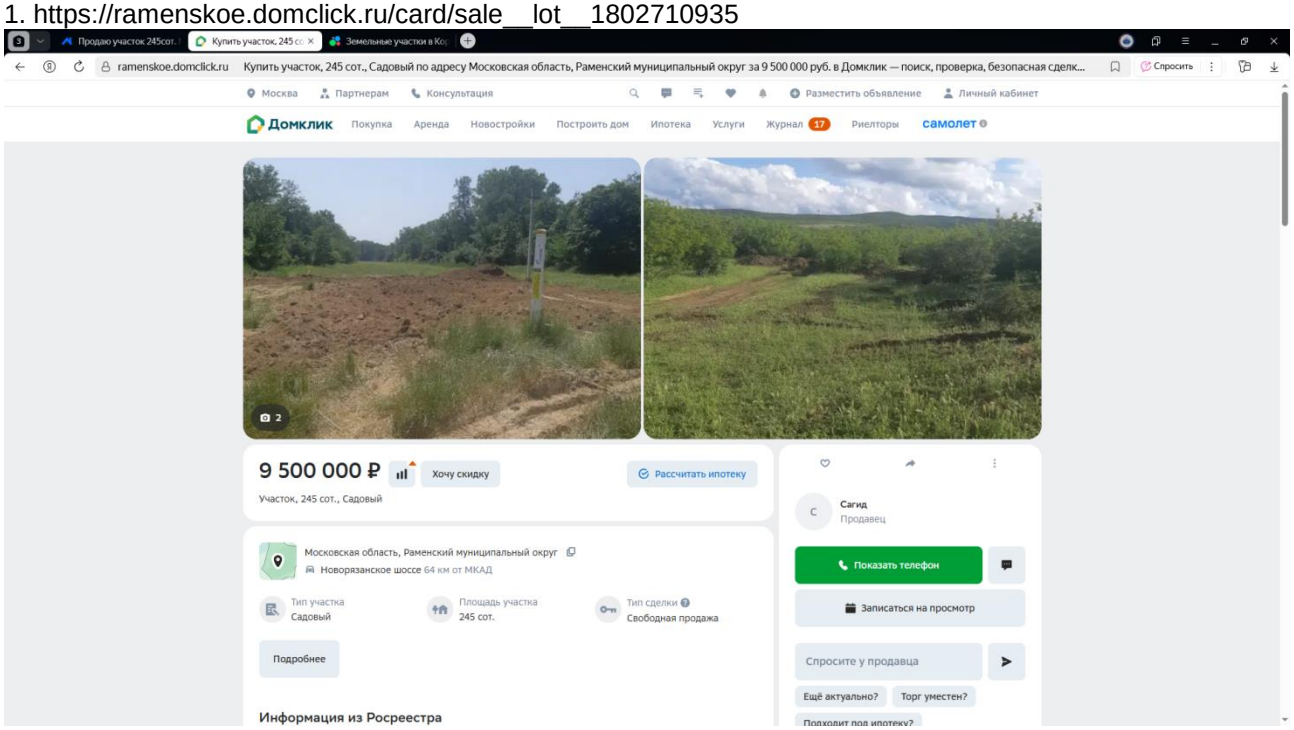
1 279 тыс.руб.

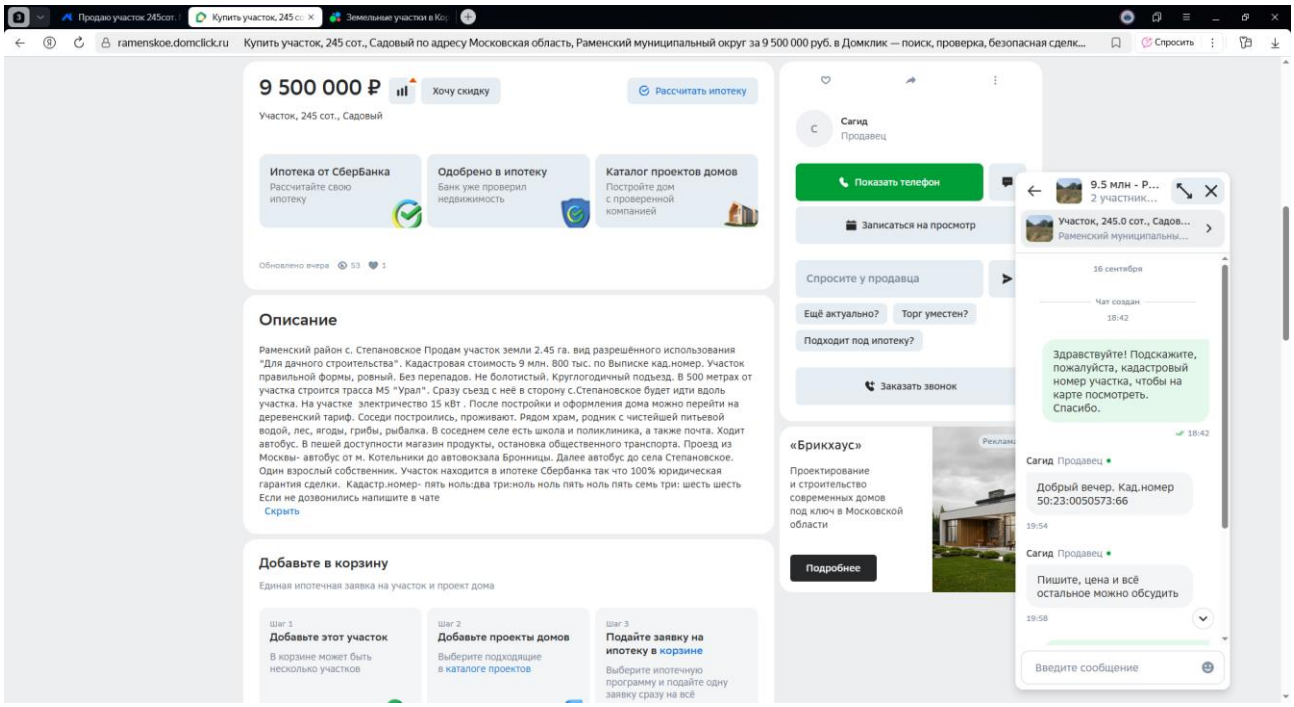
.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

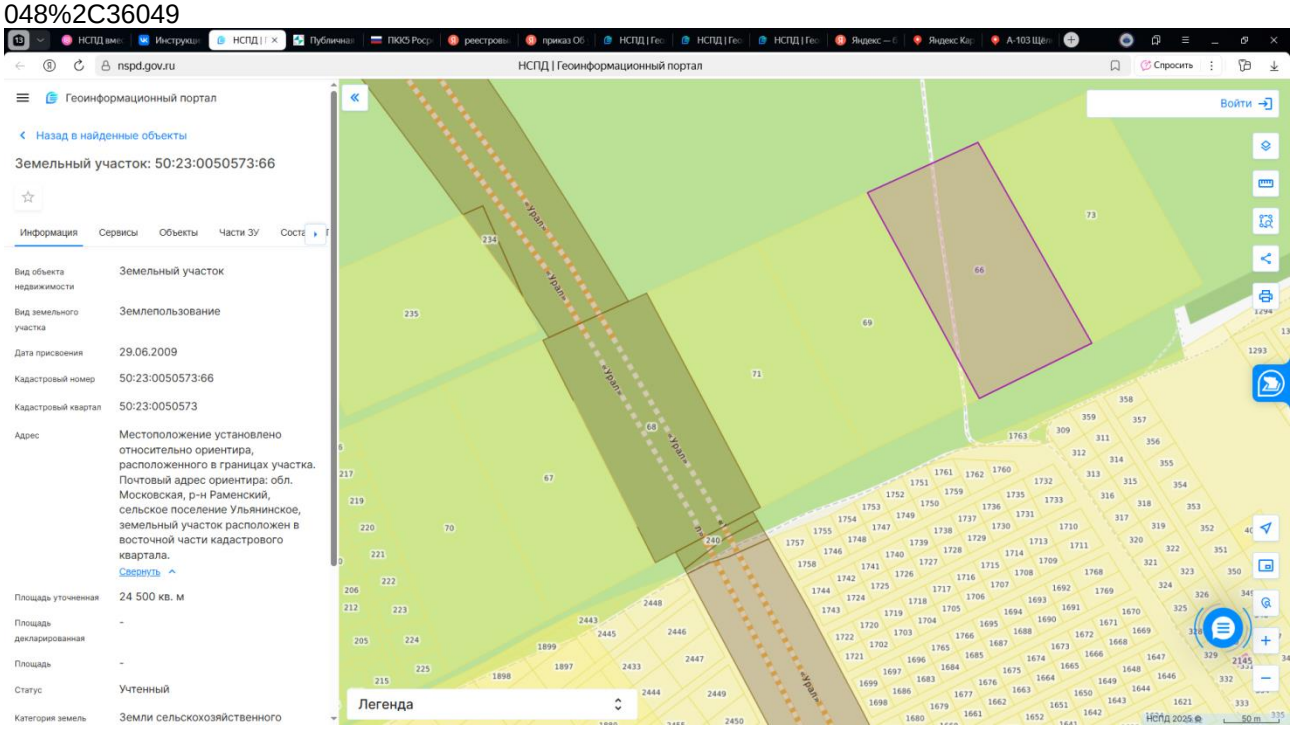
Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «Акселератор прогресса»

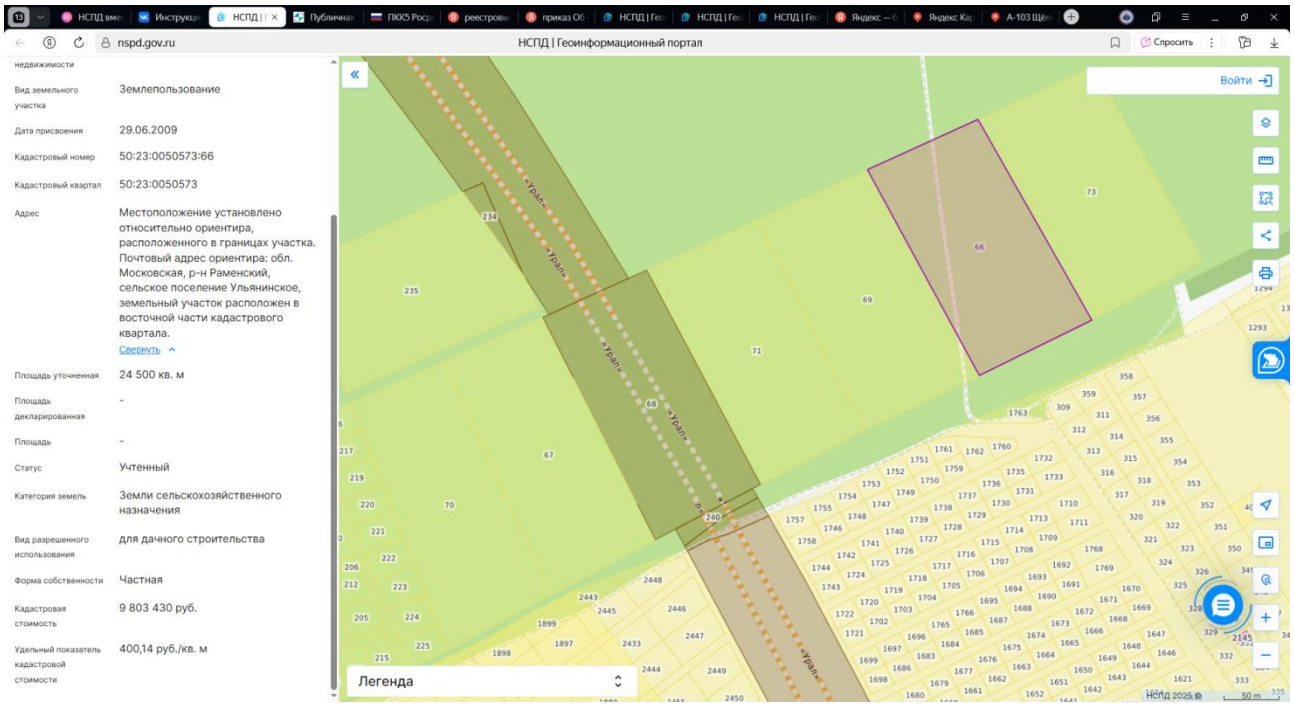
1. https://ramenskoe.domclick.ru/card/sale__lot__1802710935



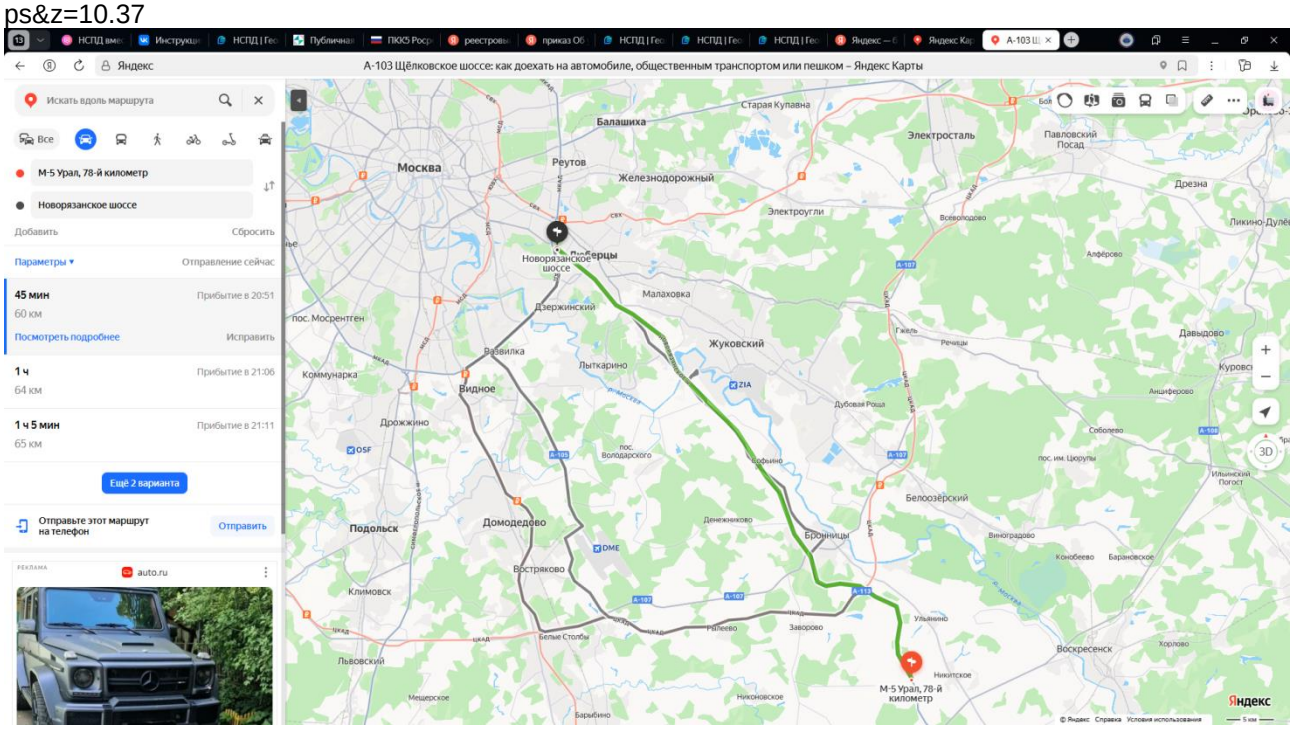


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.134663545935712&coordinate_x=4275018.950762501&coordinate_y=7420310.970636693&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

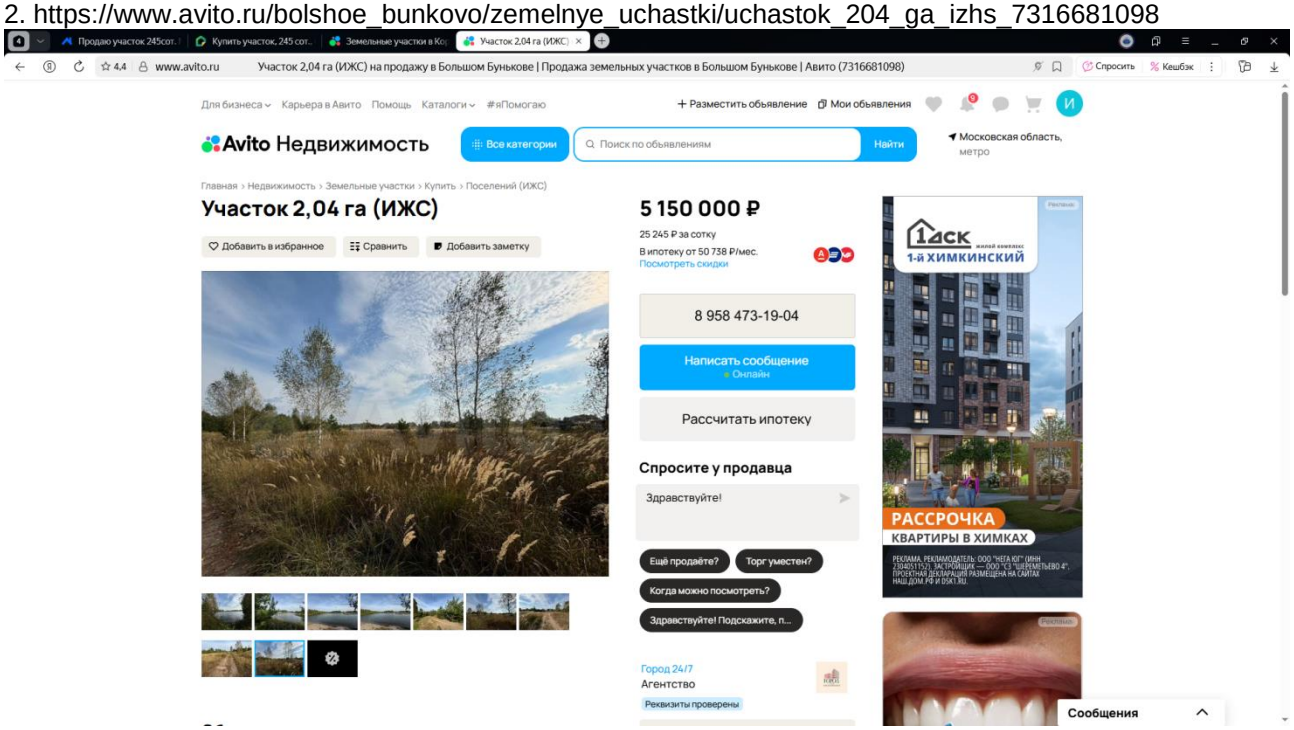


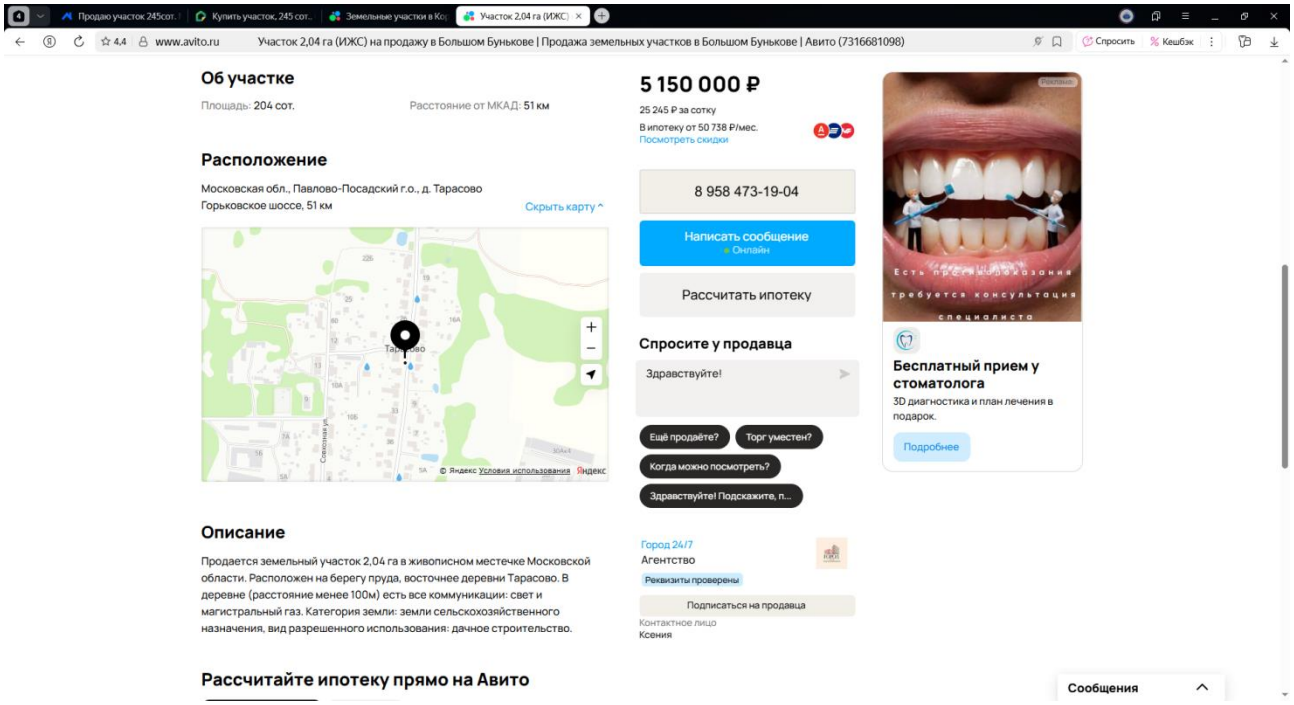


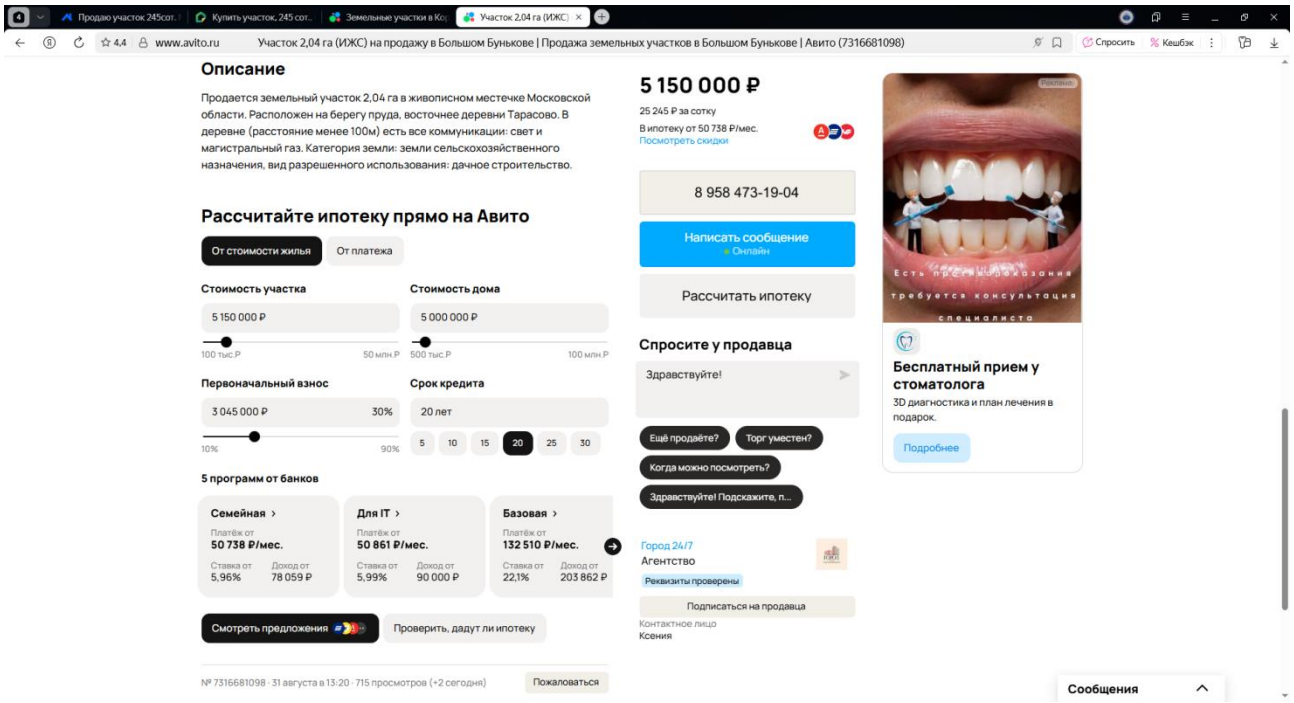
https://yandex.ru/maps/?ll=38.202871%2C55.541296&mode=routes&rtext=55.297878%2C38.399629~55.684839%2C37.836538&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.37



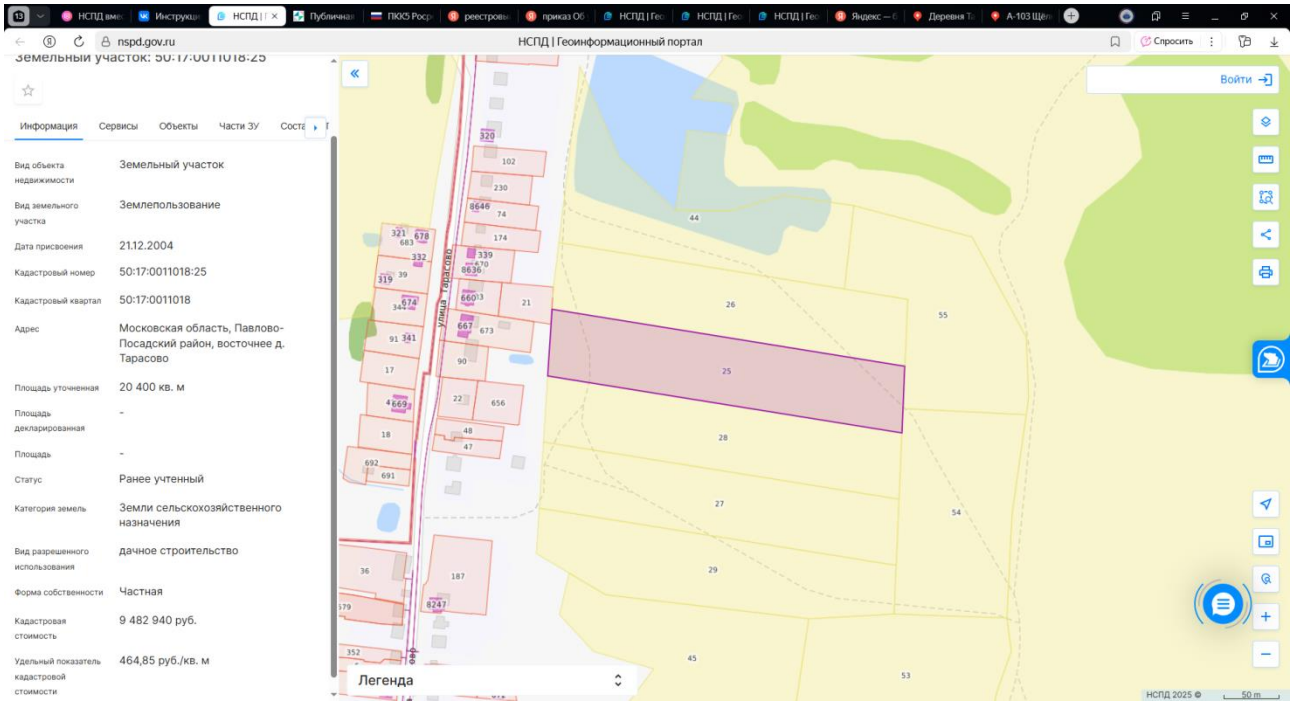
2. https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_izhs_7316681098



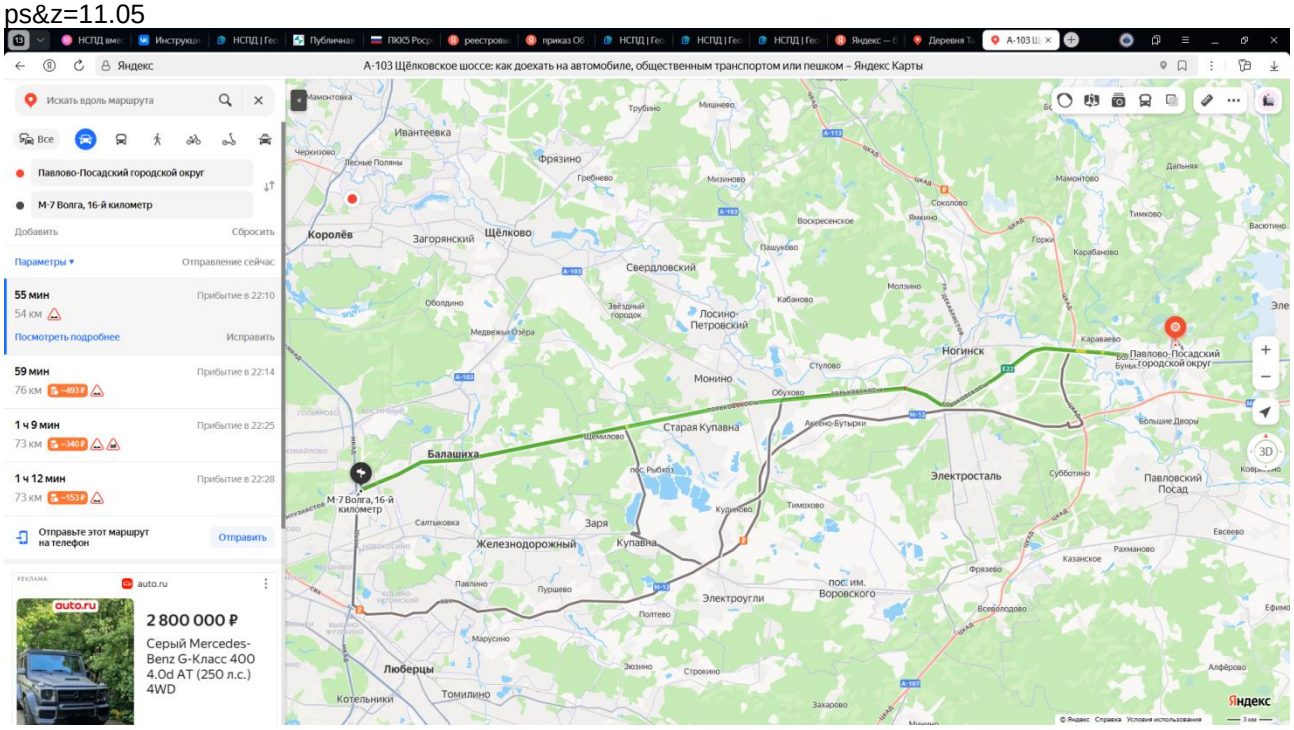

Участок 2,04 га (ИЖС) на продажу в Большом Бунькове | Продажа земельных участков в Большом Бунькове | Авито (7316681098)
www.avito.ru
Об участке
Площадь: 204 сот.
Расстояние от МКАД: 51 км
Расположение
Московская обл., Павлово-Посадский г.о., д. Тарасово
Горьковское шоссе, 51 км
Скрыть карту
Описание
Продается земельный участок 2,04 га в живописном местечке Московской области. Расположен на берегу пруда, восточнее деревни Тарасово. В деревне (расстояние менее 100м) есть все коммуникации: свет и магистральный газ. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: дачное строительство.
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
5 150 000 ₽
25 245 ₽ за сотку
В ипотеку от 50 738 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 958 473-19-04
Написать сообщение
Онлайн
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Здравствуйте! Подскажите, п...
Город 24/7
Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ксения
Бесплатный прием у стоматолога
3D диагностика и план лечения в подарок.
Подробнее
Сообщения


Участок 2,04 га (ИЖС) на продажу в Большом Бунькове | Продажа земельных участков в Большом Бунькове | Авито (7316681098)
www.avito.ru
Описание
Продается земельный участок 2,04 га в живописном местечке Московской области. Расположен на берегу пруда, восточнее деревни Тарасово. В деревне (расстояние менее 100м) есть все коммуникации: свет и магистральный газ. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: дачное строительство.
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость участка
5 150 000 ₽
Стоимость дома
5 000 000 ₽
Первоначальный взнос
3 045 000 ₽
30%
Срок кредита
20 лет
5 10 15 20 25 30
5 программ от банков
Семейная
Платёж от 50 738 ₽/мес.
Ставка от 5,96%
Доход от 78 059 ₽
Для IT
Платёж от 50 861 ₽/мес.
Ставка от 5,99%
Доход от 90 000 ₽
Базовая
Платёж от 132 510 ₽/мес.
Ставка от 22,1%
Доход от 203 862 ₽
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку
№ 7316681098 · 31 августа в 13:20 · 715 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться
5 150 000 ₽
25 245 ₽ за сотку
В ипотеку от 50 738 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 958 473-19-04
Написать сообщение
Онлайн
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Здравствуйте! Подскажите, п...
Город 24/7
Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ксения
Бесплатный прием у стоматолога
3D диагностика и план лечения в подарок.
Подробнее
Сообщения

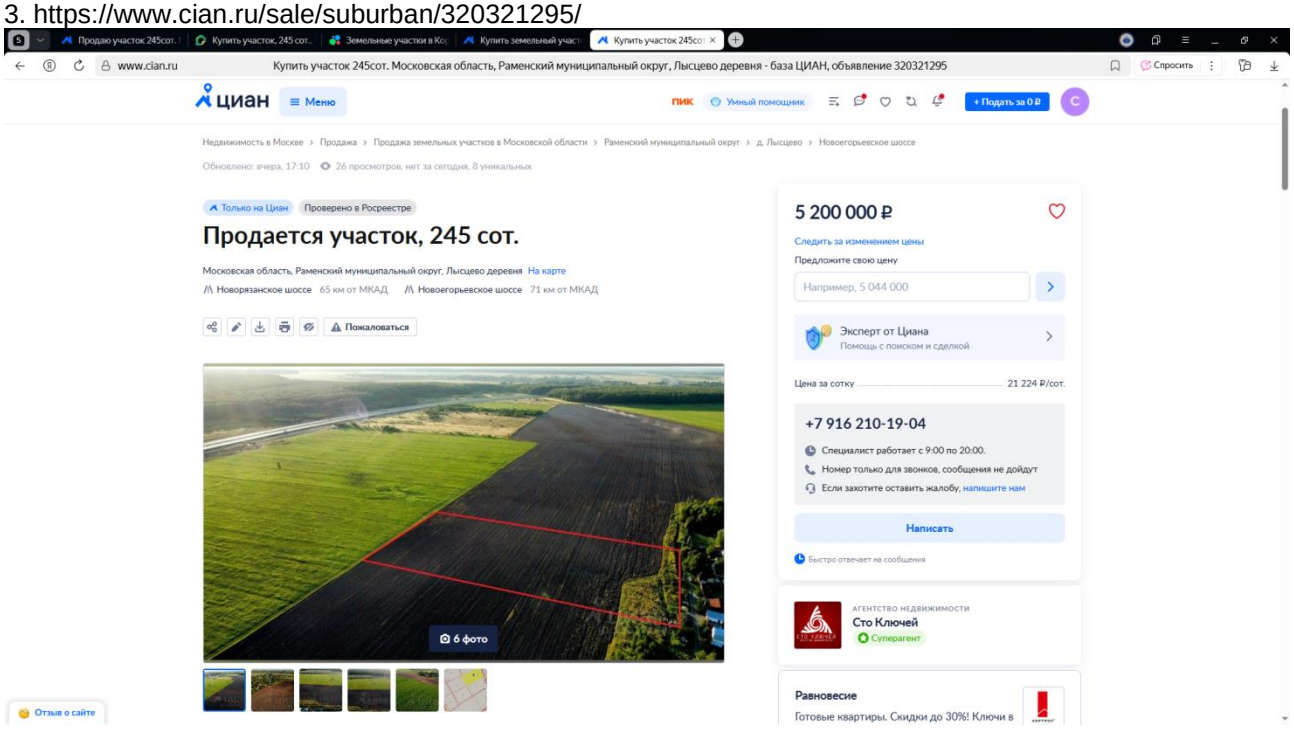
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.111749139026692&coordinate_x=4303207.563563283&coordinate_y=7530443.33513091&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328

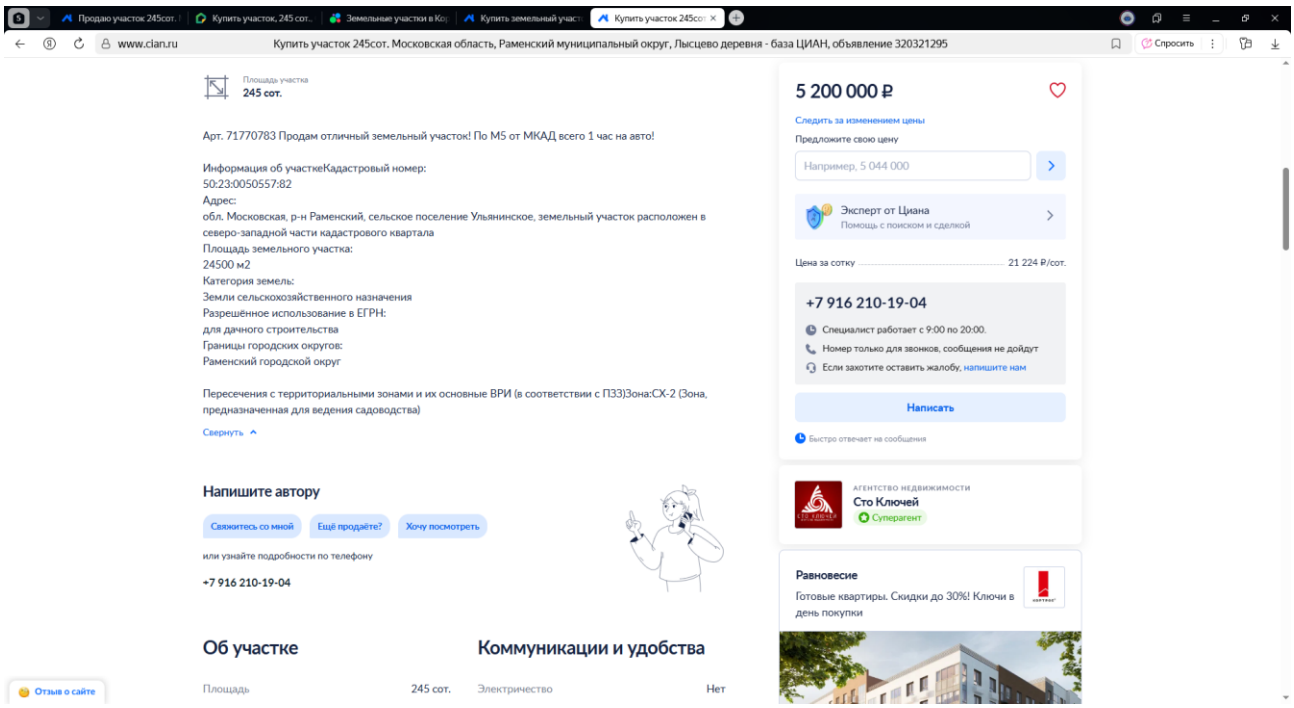


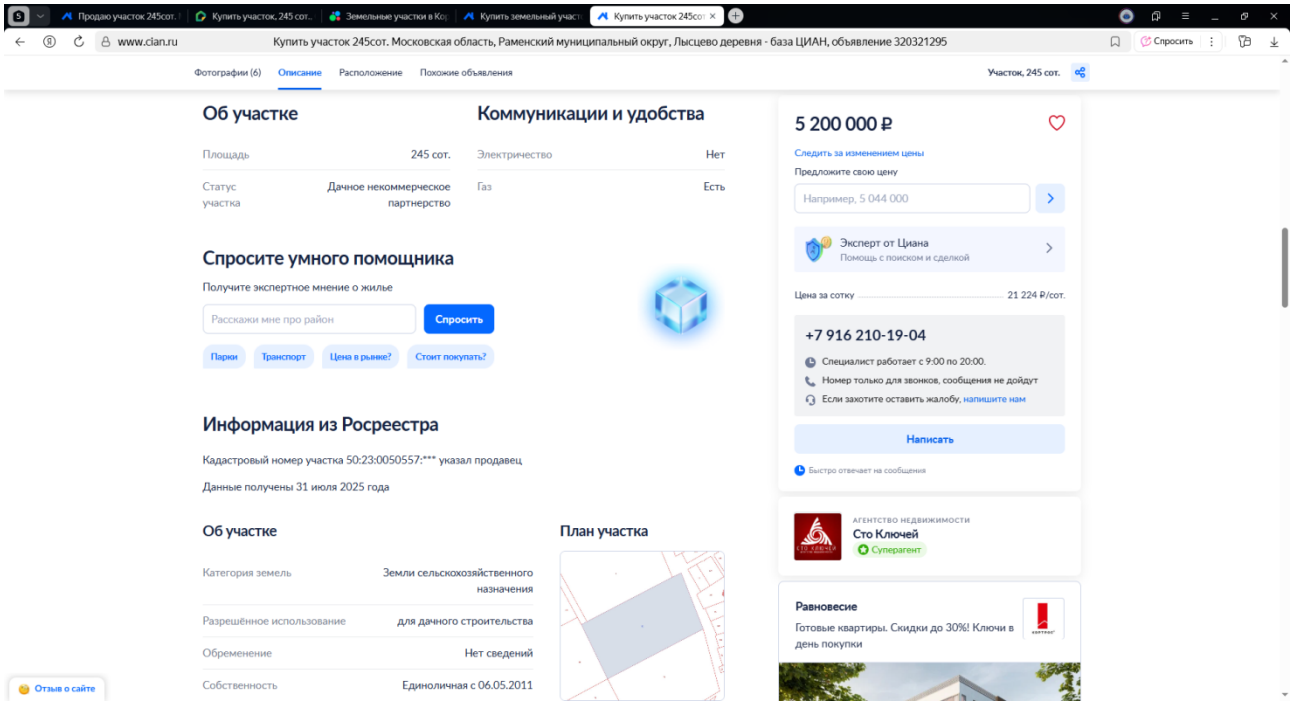
https://yandex.ru/maps/?ll=38.269313%2C55.823359&mode=routes&rtext=55.859463%2C38.653225~55.778076%2C37.846818&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.05



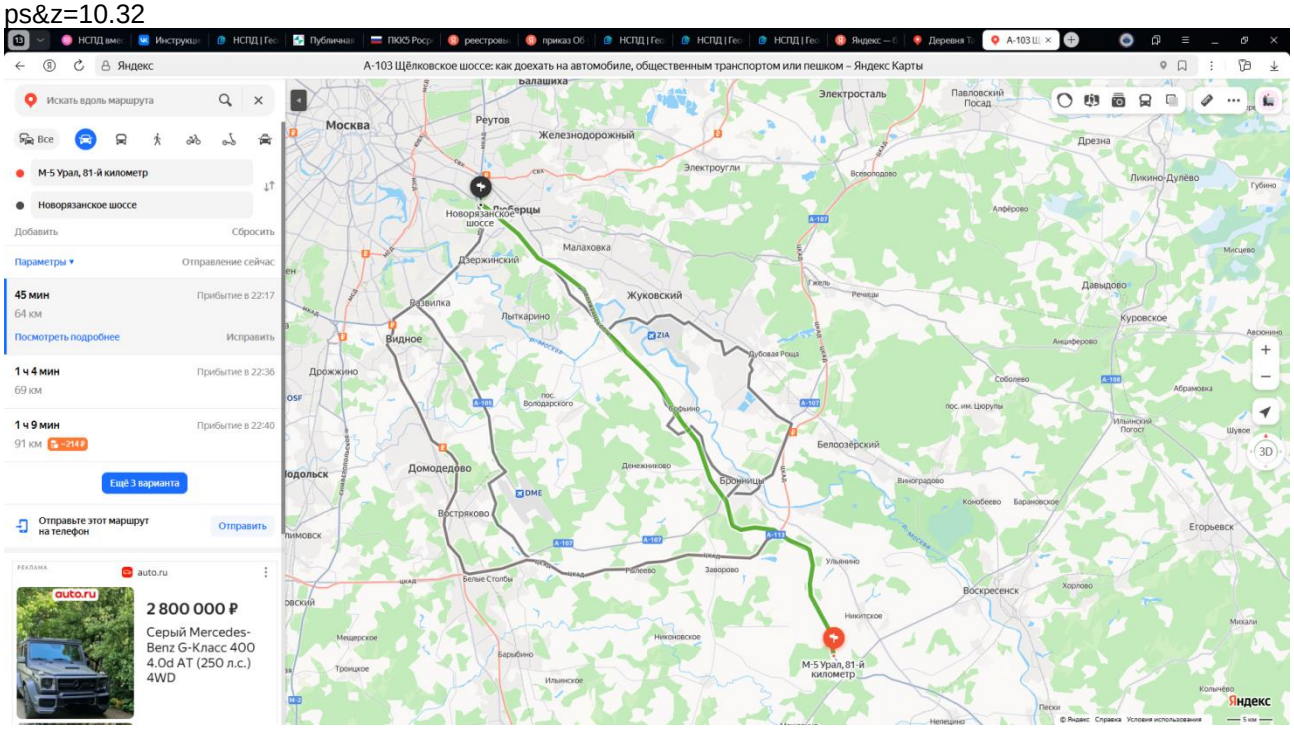
3. https://www.cian.ru/sale/suburban/320321295/



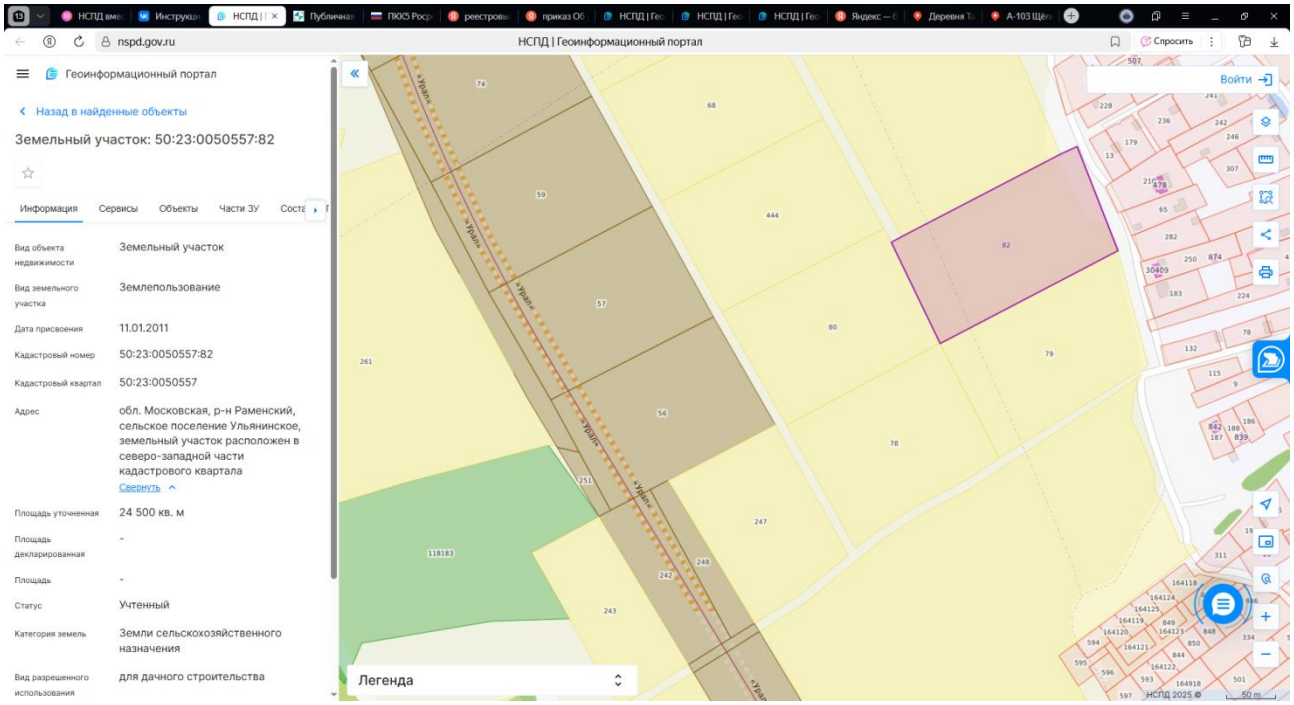


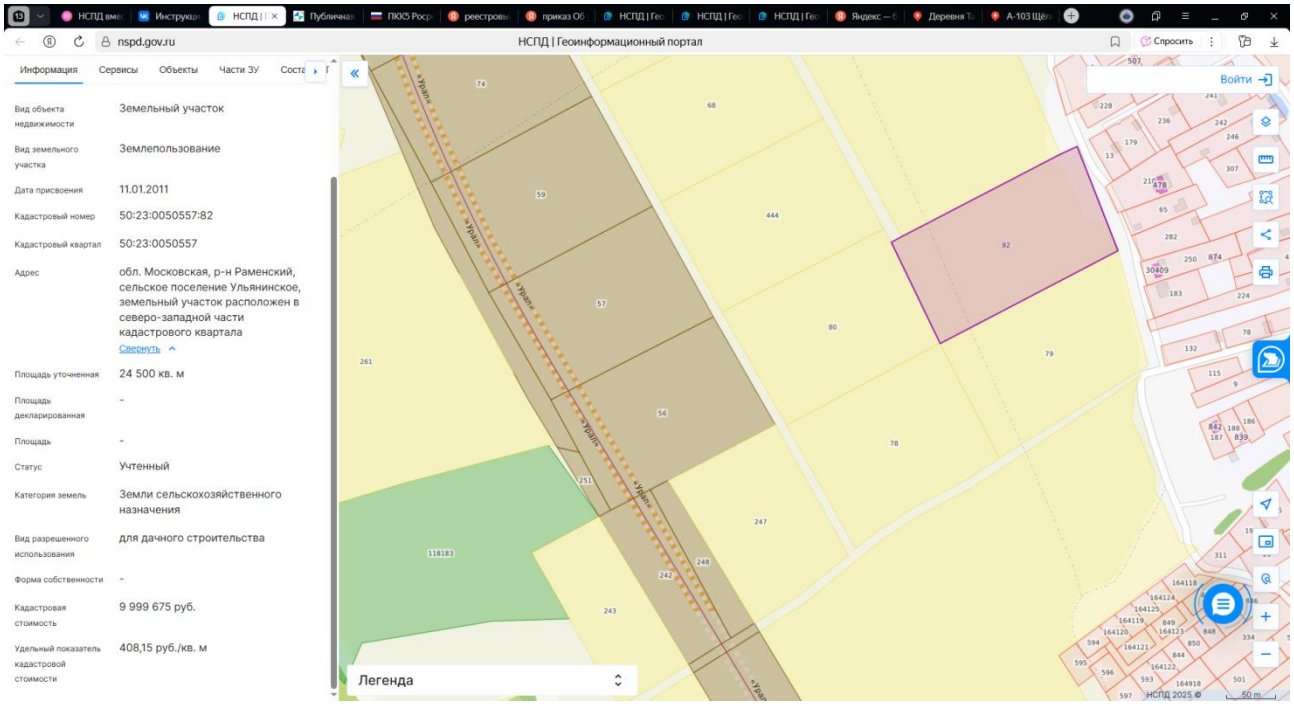


https://yandex.ru/maps/?ll=38.340112%2C55.494442&mode=routes&rtext=55.265200%2C38.415432~55.684866%2C37.836599&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.32

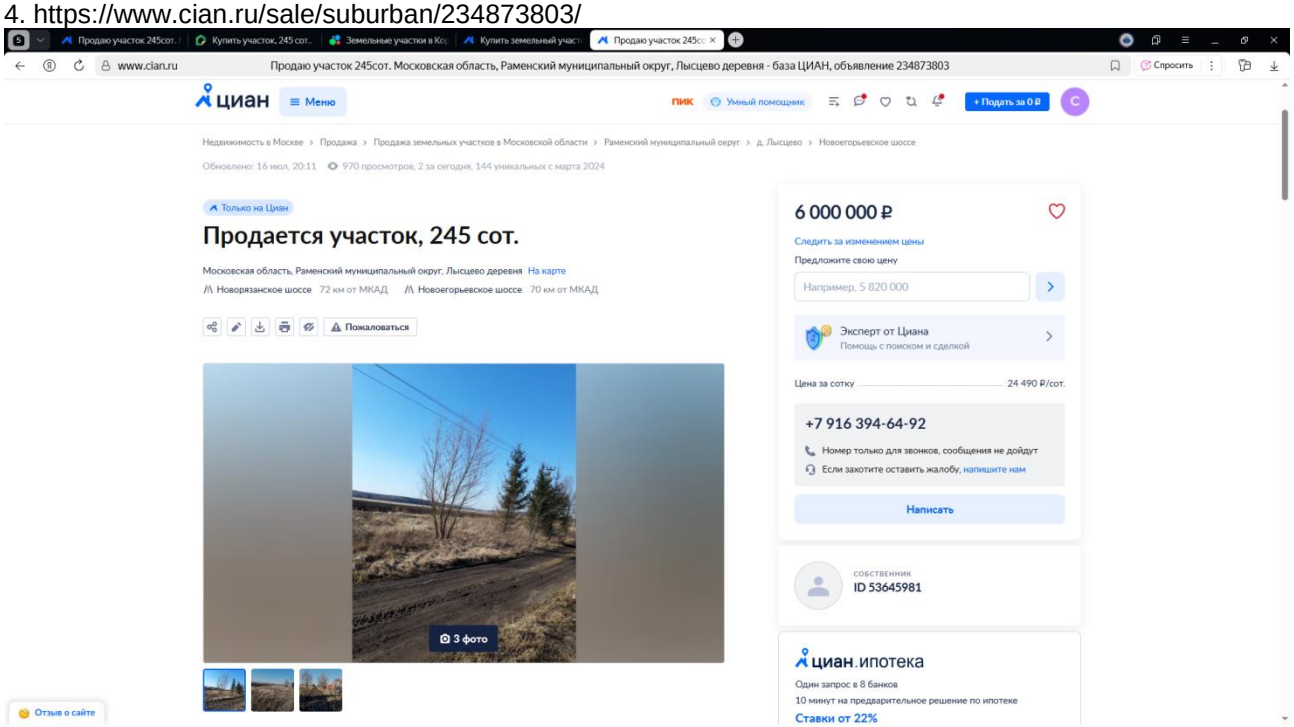

Яндекс
А-103 Щёлковское шоссе: как доехать на автомобилю, общественным транспортом или пешком – Яндекс Карты
Искать вдоль маршрута
Все
М-5 Урал, 81-й километр
Новорязанское шоссе
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
45 мин
64 км
Прибытие в 22:17
Посмотреть подробнее
Исправить
1 ч 4 мин
69 км
Прибытие в 22:36
1 ч 9 мин
91 км
Прибытие в 22:40
Ещё 3 варианта
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Москва
Реутов
Железнодорожный
Электросталь
Павловский Посад
Дрезна
Ликино-Дулёво
Электроугли
Всеволодово
Губино
Алферово
Новорязанское шоссе
Малаховка
Дзержинский
Жуковский
Давыдово
Куровское
Речицы
Гжель
Раменское
Быково
Видное
Дрожжино
Домодедово
Белоозёрский
Денежниково
Виноградово
Конобеево
Барановское
Егорьевск
Ульянино
Воскресенск
Хорлово
Никитское
Никоновское
Мещерское
Троицкое
Барыбино
Ильинское
Белые Столбы
Заворово
Голубое
Непецино
Пески
Кольчево
Михали
Шувое
Ильинский Погост
Абрамовка
Соболево
Анциферово
Авсюнино
Мисцево
Лыткарино
Вазвилка
Дубовая Роща
Пос. им. Цюрупы
Пос. Володарского
Пос. Ильинского
Пос. Ильинского
Пос. Ильин

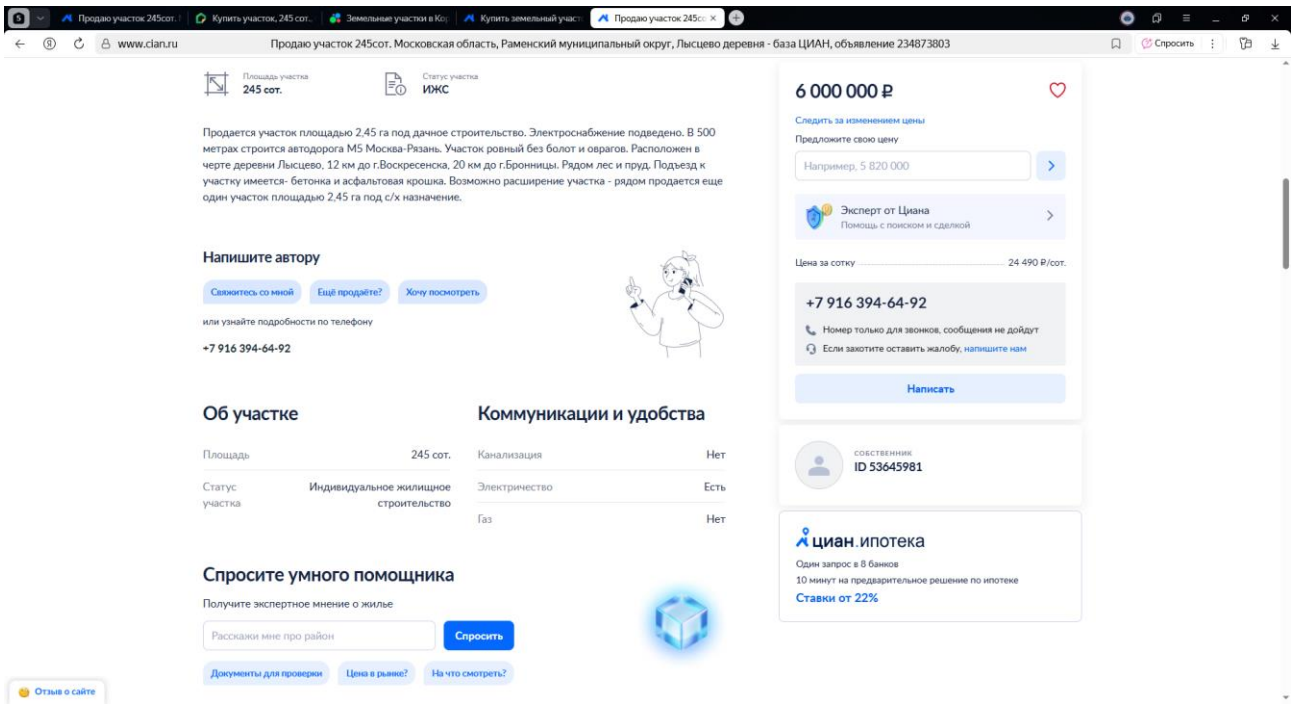
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.97759868094932&coordinate_x=4277338.124314476&coordinate_y=7413921.138818324&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328



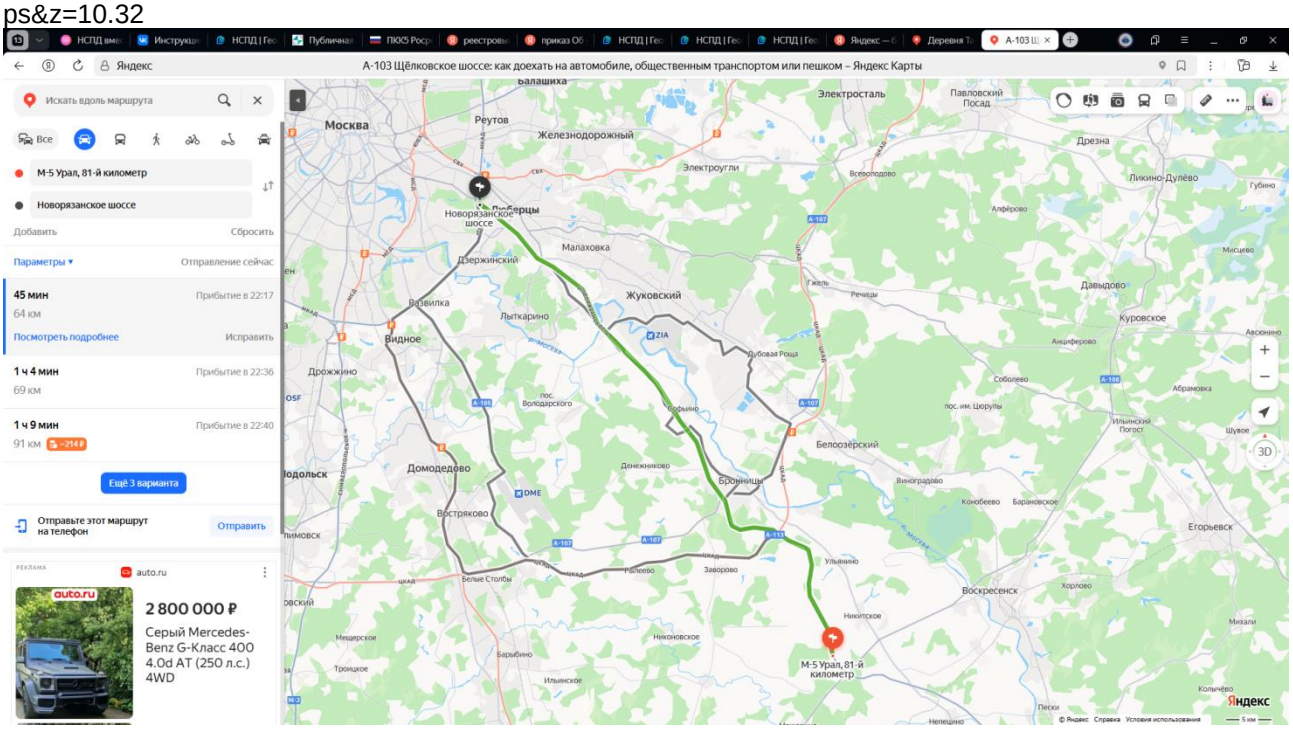


4. https://www.cian.ru/sale/suburban/234873803/





https://yandex.ru/maps/?ll=38.340112%2C55.494442&mode=routes&rtext=55.265200%2C38.415432~55.684866%2C37.836599&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.32



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы, предоставленные Заказчиком и документы Оценщика

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" (число) мая (месяц прописью) 2014 (год) года

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"29" (число) мая (месяц прописью) 2014 (год) года

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве Л. Н. Мочалкина

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017059065

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации **27.05.2014** *(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по г.Москве** 7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП 7 7 0 9 9 5 4 9 4 8 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Старший государственный налоговый инспектор отдела формирования дел Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве — Ворожцова Т. Г.

МП

серия 77 №017248768

488DAEB9F7BD444FBF318361571DBADC

Форма № 50007

Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"17" августа 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7	1	5	7	7	4	7	0	0	5	1	6	7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц		
1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
4	ИНН	7709954948
5	КПП	770901001
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц		
6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1455000000
Сведения о лице, принявшем решение при данном виде регистрации		
8	Вид лица, принявшего решение	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
9	Фамилия	ШМУРНОВ
10	Имя	ЕВГЕНИЙ
11	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
12	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный

1

реестр юридических лиц

	1	
13	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
14	Документы представлены	в электронном виде
	2	
15	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
16	Документы представлены	в электронном виде
	3	
17	Наименование документа	РЕШЕНИЕ УЧАСТНИКА
18	Документы представлены	в электронном виде
	4	
19	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
20	Номер документа	522
21	Дата документа	29.07.2015
22	Документы представлены	в электронном виде
	5	
23	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
24	Документы представлены	в электронном виде
	6	
25	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
26	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"18" августа 2015 года

(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Старший государственный налоговый инспектор Ворожцова Татьяна Григорьевна

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

2

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	1 100 000	1 262 000
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	162 000
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	1 100 000	1 100 000
	Отложенные налоговые активы	1180	15	1 738	6 151
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15	1 101 738	1 268 151
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 603	7 789	4 651
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		34	30	62
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		3 569	7 759	4 589
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	773 214	604 320	403 305
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	524 100	368 500
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		-	80 220	34 805
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		773 214	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	136 762	10 325	23 874

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	913 579	622 434	431 831
	БАЛАНС	1600	913 594	1 724 172	1 699 982

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	1 556 953	1 556 953
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	10 286	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	225 903	167 135	131 827
	Итого по разделу III	1300	913 081	1 724 088	1 688 780
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	439	31	11 167
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		32	-	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	31	-
	НАЛОГИ		407	-	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	11 167
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	74	54	34
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	514	84	11 201
	БАЛАНС	1700	913 594	1 724 172	1 699 982

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	2 363 877	-
	Себестоимость продаж	2120	(2 348 012)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 865	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 339)	(1 273)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 526	(1 273)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	41 000	45 436
	Проценты к уплате	2330	(10 603)	-
	Прочие доходы	2340	695 575	-
	в том числе: РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		695 575	-
	Прочие расходы	2350	(655 314)	(27)
	в том числе: СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(641 991)	-
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		(12 319)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	85 183	44 136
	Налог на прибыль	2410	(16 128)	(8 828)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(14 405)	(4 415)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 723)	(4 413)
	Прочее	2460	(1)	(1)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	69 054	35 307

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	69 054	35 307
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский вн.тер.г., Маши Порываевой ул, дом № 34, помещение 1/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТОРСКАЯ ГРУППА "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706193808
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700322022

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	870 000	-	1 100 000
	в том числе: ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	-	1 100 000
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		870 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	14	15	1 738
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	870 014	15	1 101 738
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	162 243	3 603	7 789
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		18	34	30
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		162 225	3 569	7 759
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	773 214	604 320
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	524 100
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		-	-	80 220
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	773 214	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16 965	136 762	10 325
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	179 208	913 579	622 434
	БАЛАНС	1600	1 049 222	913 594	1 724 172

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	676 892	1 556 953
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	13 738	10 286	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	358 488	225 903	167 135
	Итого по разделу III	1300	1 049 119	913 081	1 724 088
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	34	439	31
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		34	32	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	31
	НАЛОГИ		-	407	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	69	74	54
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	103	514	84
	БАЛАНС	1700	1 049 222	913 594	1 724 172

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	2 363 877
	Себестоимость продаж	2120	-	(2 348 012)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	15 865
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 415)	(1 339)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 415)	14 526
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 993	41 000
	Проценты к уплате	2330	(101)	(10 603)
	Прочие доходы	2340	1 943 095	695 575
	в том числе: ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 943 095	695 575
	Прочие расходы	2350	(1 816 465)	(655 314)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(1 816 309)	(641 991)
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(12 319)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	170 107	85 183
	Налог на прибыль	2410	(34 023)	(16 128)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(34 022)	(14 405)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1)	(1 723)
	Прочее	2460	(46)	(1)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	136 038	69 054

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	136 038	69 054
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Шкурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский вн.тер.г., Маши Порываевой ул, дом № 34, помещение 1/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТОРСКАЯ ГРУППА "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706193808
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700322022

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	870 000	870 000	-
	в том числе: ЦЕННЫЕ БУМАГИ		870 000	870 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8	14	15
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	870 008	870 014	15
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 558	162 243	3 603
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		23	18	34
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		9 535	162 225	3 569
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	143 095	-	773 214
	в том числе: ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		143 095	-	773 214
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 570	16 965	136 762
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	185 222	179 208	913 579
	БАЛАНС	1600	1 055 230	1 049 222	913 594

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	676 892	676 892
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	20 540	13 738	10 286
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	357 248	358 488	225 903
	Итого по разделу III	1300	1 054 680	1 049 119	913 081
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	510	34	439
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	34	32
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	-
	НАЛОГИ		510	-	407
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	40	69	74
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	550	103	513
	БАЛАНС	1700	1 055 230	1 049 222	913 594

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 января 2024 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 497)	(2 415)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 497)	(2 415)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 468	45 993
	Проценты к уплате	2330	-	(101)
	Прочие доходы	2340	-	1 943 095
	в том числе: ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	1 943 095
	Прочие расходы	2350	(19)	(1 816 465)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	(1 816 309)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	6 952	170 107
	Налог на прибыль	2410	(1 391)	(34 023)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(1 385)	(34 022)
	отложенный налог на прибыль	2412	(6)	(1)
	Прочее	2460	-	(46)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 561	136 038

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 561	136 038
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 января 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
107078, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аудиторская группа "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706193808
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700322022

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	871 873	870 000	870 000
	в том числе: ЦЕННЫЕ БУМАГИ		870 000	870 000	870 000
	ВКЛАДЫ В УСТАВНЫЕ КАПИТАЛЫ ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЙ		1 873	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8	8	14
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	871 881	870 008	870 014
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 881	9 558	162 243
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		46	23	18

	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		1 834	9 535	162 225
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	143 095	-
	в том числе: ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	143 095	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	202 535	32 570	16 965
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	204 416	185 222	179 208
	БАЛАНС	1600	1 076 296	1 055 230	1 049 222

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	676 892	676 892
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	20 818	20 540	13 738
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	376 672	357 248	358 488
	Итого по разделу III	1300	1 074 382	1 054 680	1 049 119
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 884	510	34
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	-	34
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	-
	НАЛОГИ И СБОРЫ		1 884	510	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	30	40	69
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 914	550	103
	БАЛАНС	1700	1 076 296	1 055 230	1 049 222

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

7 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 263)	(2 497)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 263)	(2 497)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	26 912	9 468
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(22)	(19)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 626	6 952
	Налог на прибыль	2410	(4 926)	(1 391)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(4 924)	(1 385)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2)	(6)
	Прочее	2460	2	-
	в том числе: перерасчет величины отложенного налогового актива в результате изменения ставки по налогу на прибыль		2	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	19 702	5 561

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	19 702	5 561
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

7 марта 2025 г.

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ	12267
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
107078, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	871 873	871 873	870 000
	в том числе: Паи и акции		871 873	871 873	870 000
	Отложенные налоговые активы	1180	17	8	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	871 890	871 881	870 008
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 304	1 881	9 558
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		75	46	23
	Сальдо по ЕНС		469	494	568
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		760	1 341	8 967

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	143 095
	в том числе: Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	143 095
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	218 467	202 535	32 570
	в том числе: Расчетные счета		218 467	202 535	32 570
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	219 771	204 416	185 222
	БАЛАНС	1600	1 091 661	1 076 296	1 055 230

Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	676 892	676 892	676 892
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	21 803	20 818	20 540
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		21 803	20 818	20 540
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	390 332	376 672	357 248
	Итого по разделу III	1300	1 089 027	1 074 382	1 054 680
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 565	1 884	510
	в том числе: Расчеты по налогам и сборам		2 480	1 859	510
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		25	25	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		61	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	30	40
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 633	1 914	550
	БАЛАНС	1700	1 091 661	1 076 296	1 055 230

Генеральный директор (наименование должности) _____ (подпись) Шмурнов Евгений Александрович (расшифровка подписи)

4 июля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 249)	(1 211)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 249)	(1 211)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	20 786	9 114
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе: Иная операционная деятельность		-	-
	Прочие расходы	2350	(11)	(10)
	в том числе: Иная операционная деятельность		(11)	(10)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	19 527	7 893
	Налог на прибыль организаций	2410	(4 882)	(1 579)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(4 891)	(1 580)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	9	2
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе: Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	14 645	6 315

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе: Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	14 645	6 315
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	85,25	36,76
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор (наименование должности) _____ (подпись) Шмурнов Евгений Александрович (расшифровка подписи)

4 июля 2025 г.

Дата оценки 30.06.2025 г.
Период 2025 г.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2025 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171800	3 940,00
Голосующие обыкновенные акции	171800	3 940,00
Голосующие привилегированные акции		
Неголосующие привилегированные акции		

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2025 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	171800	100,00

Информация о выплате (начисление) дивидендов (нераспределенной прибыли) до 30.06.2025 г.

Период	Сумма, руб.
2018 г.	0
2019 г.	0
2020 г.	0
2021 г	0
2022 г.	0
2023 г.	0
2024 г.	0
2025 г.	0

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ стр.	Наименование показателей	31.12.2018 г	31.12.2019 г	31.12.2020 г	31.12.2021 г	31.12.2022 г	31.12.2023 г	31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**120 004**	**0**	**0**	**2 363 877**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	120 004	--	--	--	--	--	--	--
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.:	--	--	--	--	--	--	--	--
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--	--	--	--
	- не систематического характера, тыс. руб.	--	--	--	--	--	--	--	--
	- от реализации ценных бумаг, тыс. руб.	--	--	--	2 363 877	--	--	--	--
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**131 908**	**0**	**0**	**2 346 012**	**0**	**0**	**0**	**0**
	- сырье и материалы	--	--	--	--	--	--	--	--
	- приобретенные комплектующие и полуфаб.	--	--	--	--	--	--	--	--
	- топливо	--	--	--	--	--	--	--	--
	- электроэнергия	--	--	--	--	--	--	--	--
	- затраты на оплату труда	--	--	--	--	--	--	--	--
	- страховые взносы	--	--	--	--	--	--	--	--
	- амортизация основных средств	--	--	--	--	--	--	--	--
	- себестоимость реализованных ценных бумаг	--	--	--	2 346 012	--	--	--	--
	- прочие расходы	131 908	--	--	--	--	--	--	--
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		--	--	--	--	--	--	--	--
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**2 366**	**1 378**	**1 273**	**1 339**	**2 415**	**2 497**	**2 263**	**1 249**
	- аренда помещения	228	285	366	385	402	302	302	151
	- нотариальные расходы	16	63	12	16	10	10	--	1
	- затраты на оплату труда	1 037	461	456	598	1 307	1 482	1 419	721
	- страховые взносы	312	140	138	181	393	448	279	160
	- почтовые расходы	101	41	--	15	17	14	23	14
	- сопровождение установка,обновление программ	23	26	30	30	35	34	32	16
	- услуги информационные и юридические	176	8	--	1	1	--	2	2
	- расходы на проведение аудита	139	251	217	38	184	132	139	153
	-услуги регистратора	135	--	54	76	65	76	68	32
	- прочие расходы	199	103	--	--	--	--	--	--
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		--	--	--	--	--	--	--	--
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		--	--	--	--	--	--	--	--
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		--	--	--	--	--	--	--	--
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**3 021 247**	**1 682 105**	**45 436**	**736 575**	**1 989 058**	**9 468**	**26 912**	**20 785**
	- доход по сделкам РЕПО	12 377	342	--	7 922	--	--	--	--
	- проценты к получению по договорам займа	26 172	95 112	44 373	14 765	33 095	--	--	--
	- НКД по государственным ценным бумагам	3 676	--	--	--	--	--	--	--
	- НКД по облигациям российских организаций	--	--	--	18 246	--	--	--	--
	- проценты по сделкам НСО	--	--	1 062	968	12 899	1 353	22 490	20 786
	- проценты к получению за отсрочку платежа по договору цессии	--	--	--	--	--	8 115	4 422	--
	- реализация ценных бумаг	1 079 017	1 585 512	--	--	--	--	--	--
	- реализация основных средств	1 900 000	--	--	--	--	--	--	--
	- реализация права требования	--	--	--	695 575	1 943 095	--	--	--
	- списание кредиторской задолженности	--	1 137	--	--	--	--	--	--
	- прочие внереализационные расходы	--	3	--	--	--	--	--	--
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**3 112 362**	**1 407 553**	**27**	**665 918**	**1 816 566**	**19**	**22**	**11**
	- расход по сделкам РЕПО	--	--	--	49	--	--	--	--
	- проценты к уплате по договорам займа	34 013	--	--	10 554	101	--	--	--
	- себестоимость реализованных ценных бумаг	1 080 321	1 406 040	--	--	--	--	--	--
	- себестоимость реализованных основных средств	1 988 393	--	--	--	--	--	--	--
	- себестоимость реализованного права требования	--	--	--	641 991	1 816 309	--	--	--
	- налоги и сборы	5 553	144	--	35	--	--	--	--
	- услуги банка	2 751	23	23	19	16	17	19	11
	- услуги брокера	1 241	541	--	933	133	--	--	--
	- списание дебиторской задолженности	--	560	4	--	--	--	--	--
	- переоценка ценных бумаг по рыночной стоимости	--	--	--	12 319	--	--	--	--
	- прочие внереализационные расходы	90	245	--	18	7	2	3	--
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		--	--	--	--	--	--	--	--
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		--	--	--	--	--	--	--	--

Нематериальные активы на 30.06.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности коммерческого
1.	----	----	----	----	----	----
2.	----	----	----	----	----	----

Расшифровка основных средств (по состоянию на 30.06.2025 г.) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость. руб.	Начисленный износ. руб.	Балансовая остаточная стоимость. руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые, рабочие машины и т. п.)
отсутствуют								
Итого				0,00	0,00	0,00		

Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.06.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	Динамика изменения затрат							
				31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
	отсутствуют	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Итого:	0,00									

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2025 г.- строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	Доля в уставном капитале ООО "Акселератор прогресса", ИНН 5029232525		1,00	1 873 000,00
2.				
3.				
Итого				1 873 000,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Ценные бумаги

№ п/п	Наименование актива	Кол-во, шт.	Цена, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1.	паи ЗПИФ ТФГ Стабильный	871 789,724	997,95	869 999 940,55
2.				
Итого		0,00	0,00	869 999 940,55

Расшифровка отложенных налоговых активов по состоянию на 30.06.2025 г.- строка баланса 1180

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту, руб.	Первоначальная бухгалтерская стоимость, руб.	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учету, руб.	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учету, руб.	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью, руб.	Сумма отложенного налогового актива, руб.
Резерв предстоящих расходов - оценочные обязательства по оплате труда	0,00	--	67 799,65	67 799,65	--	16 949,91
ИТОГО	0,00	0,00	67 799,65	67 799,65	0,00	16 949,91

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
	отсутствуют		
Итого			

Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
1.	**Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.**	----	----
	- сырье и материалы	----	----
	- топливо	----	----
	- прочие материалы	----	----
	- затраты в незавершенном производстве	----	----
	- готовая продукция	----	----
	- расходы будущих периодов	----	----
2.	**Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.**	----	----

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	средства на брокерском счету
2	Переплата по ЕНС	469 069,29	30.06.2025		Сумма переплаты по налогам и сборам отнесенная на ЕНС	текущая	100%	по результатам в течение 2025 года
3	АО "ПОЧТА РОССИИ"	15 504,00	23.01.2025	31.01.2026	оплата абонирования а/я в период с 01.02.2025 по 31.01.2026	текущая	100%	31.01.2026
4	ООО "ТАКСКОМ"	34 440,00	23.05.2025	30.06.2026	аванс за услуги в системе ЭДО "Такском-Спринтер" за период с 01.07.2025 по 30.06.2026	текущая	100%	30.06.2026
5	АО "ОЛМИНЕЯ"	25 125,00	30.06.2025	31.07.2025	аванс за услуги субаренды нежилого помещения за июль 2025, согласно договора № 02/1 от 11.10.2024г.	текущая	100%	31.07.2025
	итого	**1 303 964,23**						

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
отсутствуют			
Итого		0,00	

Долгосрочные заёмные средства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка отложенных налоговых обязательств по состоянию на 30.06.2025 г.- строка баланса 1420

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту	Первоначальная бухгалтерская стоимость	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учету	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учету	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового обязательств
отсутствуют						
ИТОГО						0,00

Расшифровка оценочных обязательств (долгосрочных) по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1430

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1	отсутствуют				
	итого	0,00			

Прочие долгосрочные обязательства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1450

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	отсутствуют							
	итого	0,00						

Краткосрочные заёмные средства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование кредиторе	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФНС № 8	2 470 564,00	30.06.2025	28.07.2025	Налог на прибыль организаций за 2 квартал 2025	текущая	100%	28.07.2025
2	ИФНС № 8	9 078,00	30.06.2025	28.07.2025	НДФЛ с заработной платы за июнь 2025	текущая	100%	28.07.2025
3	ИФНС № 8	24 866,92	30.06.2025	28.07.2025	Страховые взносы с заработной платы за июнь 2025	текущая	100%	28.07.2025
4	Отделения Фонда пенсионного и социального страхования по г. Москве и Московской области	229,24	30.06.2025	15.07.2025	Страховые взносы на обязательное страхование от НС и ПЗ с заработной платы за июнь 2025	текущая	100%	15.07.2025
5	Сотрудники	60 757,53	30.06.2025	04.07.2025	Заработная плата за июнь 2025	текущая	100%	04.07.2025
	итого	**2 565 495,69**						

Расшифровка оценочных обязательств по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1540

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1	оценочные обязательства по оплате труда	67 799,65	30.06.2025	31.12.2025	резерв по оплате труда в бухгалтерском учете
	итого	**67 799,65**			

Прочие краткосрочные обязательства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1550

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	**отсутствуют**							
	итого	**0,00**						

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
22 (двадцать два) лист а
Генеральный директор
АО " Капитальные Инвестиции" Е.А. Шмурнов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709934948

Исх. № 51/И
От «24» сентября 2025

СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВОВ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

На 30.06.2025 года обеспечения обязательств полученные отсутствуют.

На 30.06.2025 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1	1	213
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1	1	213
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 748	211 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	90	56	28
	Дебиторская задолженность	1230	7	1 785	37
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	777	3 406	3 002
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	1
	Итого по разделу II	1200	173 517	177 999	214 583
	БАЛАНС	1600	173 518	178 000	214 796

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	37 300	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	130 420	130 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 912)	4 365	(852)
	Итого по разделу III	1300	162 808	172 085	129 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 001	1	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 840	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 849	5 912	85 125
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	17	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 709	5 914	85 127
	БАЛАНС	1700	173 518	178 000	214 796

Руководитель _____ (подпись) **Воробьев Дмитрий Александрович** (расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	47 852
	Себестоимость продаж	2120	-	(47 852)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(614)	(566)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(614)	(566)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(40)	-
	Прочие доходы	2340	-	9 085
	Прочие расходы	2350	(8 623)	(4 591)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 277)	3 928
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 277)	3 928

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(9 277)	3 928
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Воробьев Дмитрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [ ] ДА [X] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1	1	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1	1	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 643	172 748
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	124	90	56
	Дебиторская задолженность	1230	14 139	7	1 785
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 619	777	3 406
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	4
	Итого по разделу II	1200	196 525	173 517	177 999
	БАЛАНС	1600	196 526	173 518	178 000

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	37 300	37 300
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	164 420	130 420	130 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(12 060)	(5 084)	4 365
	Итого по разделу III	1300	189 660	162 636	172 085
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	1 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1	1 001	1
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 840	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 846	7 022	5 912
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	17	17	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 865	9 881	5 914
	БАЛАНС	1700	196 526	173 518	178 000

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 января 2023 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
07.02.2023 14:15:15
Сертификат: 06 F5 6D FF 00 FE AD 0F 95 46 6F 43 7B 1B F0 10 49
Владелец: Воробьев Дмитрий Александрович, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", Генеральный директор
Действителен: с 14.12.2021 по 14.03.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
07.02.2023 14:36:22
Сертификат: 13 29 8F 1F C9 7C EB DD 0F CF 0D A3 4D DF F8 87
Владелец: Ларионов Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 17.06.2022 по 10.09.2023

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(640)	(614)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(640)	(614)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(68)	(40)
	Прочие доходы	2340	718	-
	Прочие расходы	2350	(6 986)	(8 623)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 976)	(9 277)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(173)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 976)	(9 450)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 976)	(9 450)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 января 2023 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

07.02.2023 14:15:15
Сертификат: 06 F5 6D FF 00 FE AD 0F 95 46 6F 43 7B 1B F0 10 49
Владелец: Воробьев Дмитрий Александрович, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", Генеральный директор
Действителен: с 14.12.2021 по 14.03.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

07.02.2023 14:36:22
Сертификат: 13 29 8F 1F C9 7C EB DD 0F CF 0D A3 40 DF F8 87
Владелец: Ларионов Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 17.06.2022 по 10.09.2023

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [ ] ДА [X] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	1	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	1	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 643	172 643
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	105	124	90
	Дебиторская задолженность	1230	60	14 139	7
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 732	9 619	777
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	195 540	196 525	173 517
	БАЛАНС	1600	195 540	196 526	173 518

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	187 528	201 620	167 620
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 573)	(12 060)	(5 084)
	Итого по разделу III	1300	169 055	189 660	162 636
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	1 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	1	1 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2 840
	Кредиторская задолженность	1520	26 485	6 846	7 022
	Доходы будущих периодов	1530	-	2	2
	Оценочные обязательства	1540	-	17	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	26 485	6 865	9 881
	БАЛАНС	1700	195 540	196 526	173 518

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 января 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
22.02.2024 13:05:14
Сертификат: 01 84 CD 85 00 D9 AF E0 B9 4C 30 ED 50 52 12 58 F0
Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Действителен: с 03.04.2023 по 03.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
22.02.2024 15:11:51
Сертификат: 00 E7 17 E0 37 57 5A 40 AE 31 8B 00 E7 DE 83 01 AA
Владелец: Ларионов Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 06.09.2023 по 29.11.2024

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	16 000	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 000	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 591)	(640)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	13 409	(640)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	722	-
	Проценты к уплате	2330	-	(68)
	Прочие доходы	2340	1 571	718
	Прочие расходы	2350	(22 215)	(6 986)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 513)	(6 976)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 513)	(6 976)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 513)	(6 976)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

19 января 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
22.02.2024 13:05:14
Сертификат: 01 84 CD 85 00 D9 AF E0 B9 4C 30 ED 50 52 12 58 F0
Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Действителен: с 03.04.2023 по 03.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
22.02.2024 15:11:51
Сертификат: 00 E7 17 E0 37 57 5A 40 AE 31 8B 00 E7 DE 83 01 AA
Владелец: Ларионов Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 06.09.2023 по 29.11.2024

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [ ] ДА [X] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	116 745	172 643	172 643
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	108	105	124
	Дебиторская задолженность	1230	31 993	41	14 139
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 966	22 732	9 619
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	170 812	195 521	196 525
	БАЛАНС	1600	170 812	195 521	196 526

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	187 528	187 528	201 620
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(17 086)	(16 761)	(12 060)
	Итого по разделу III	1300	170 542	170 867	189 660
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	1
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	270	24 654	6 846
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	2
	Оценочные обязательства	1540	-	-	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	270	24 654	6 865
	БАЛАНС	1700	170 812	195 521	196 526

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

21 января 2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
21.01.2025 12:47:47
Сертификат: 02 25 AE 68 00 9D B1 CA A8 48 70 DD 7E 13 0F 3A 94
Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Действителен: с 28.06.2024 по 28.09.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
21.01.2025 15:35:32
Сертификат: 00 DB 40 46 EA 51 04 A0 E9 0D ED 7B A6 B3 A9 53 1E
Владелец: Ларионов Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 11.11.2024 по 04.02.2026

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	55 898	16 000
	Себестоимость продаж	2120	(55 898)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	16 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 441)	(2 591)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 441)	13 409
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 463	722
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 571
	Прочие расходы	2350	(347)	(20 403)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(325)	(4 701)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(325)	(4 701)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(325)	(4 701)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

21 января 2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
21.01.2025 12:47:47
Сертификат: 02 25 AE 68 00 9D B1 CA A8 48 70 DD 7E 13 0F 3A 94
Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Действителен: с 28.06.2024 по 28.09.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
21.01.2025 15:35:32
Сертификат: 00 DB 40 46 EA 51 04 A0 E9 0D ED 7B A6 B3 A9 53 1E
Владелец: Ларионов Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 11.11.2024 по 04.02.2026

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ	12300
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе: Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию		-	-	-
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-

	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе: Инвестиционная недвижимость		-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	в том числе: Паи и акции		-	-	-
	Долговые ценные бумаги		-	-	-
	Предоставленные займы		-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе: Биологические активы		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. Оборотные активы Запасы	1210	116 745	116 745	172 643
	в том числе: Сырье и материалы		-	-	-
	Готовая продукция		-	-	-
	Товары		116 745	116 745	172 643
	Товары отгруженные		-	-	-
	Незавершенное производство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Животные на выращивании и откорме		-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	127	108	105
	в том числе: НДС по приобретенным ОС		-	-	-
	НДС по приобретенным НМА		-	-	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-
	НДС по приобретенным услугам		127	108	105
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
	НДС при строительстве ОС		-	-	-
	НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
	НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	31 385	31 993	41
	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками		31 343	31 343	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		39	39	41
	Расчеты по налогам и сборам		-	-	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	608	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами		3	3	-
	Расчеты с пероналом по прочим операциям		-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-

	Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе: Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 107	21 966	22 732
	в том числе: Касса		-	-	-
	Расчетные счета		23 107	21 966	22 732
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе: Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	171 364	170 812	195 521
	БАЛАНС	1600	171 364	170 812	195 521

Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе: Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	187 528	187 528	187 528
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(17 306)	(17 086)	(16 761)
	Итого по разделу III	1300	170 321	170 542	170 867
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе: Долгосрочные кредиты		-	-	-
	Долгосрочные займы		-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе: Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 043	270	24 654
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1	-	4 556
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	20 000
	Расчеты по налогам и сборам		294	252	13
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		636	-	70
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		37	18	15
	Расчеты с персоналом по оплате труда		75	-	-

	Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов		-	-	-
	Целевое финансирование		-	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 043	270	24 654
	БАЛАНС	1700	171 364	170 812	195 521

Генеральный директор — Воробьев Дмитрий Александрович
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

15 июля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	06	2025
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Единица измерения тыс. руб.	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	55 898
	Себестоимость продаж	2120	-	(55 898)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 338)	(2 372)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 338)	(2 372)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 352	1 644
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	в том числе: Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		-	-
	Курсовые разницы		-	-
	Прочие расходы	2350	(234)	1 673
	в том числе: Операции с инструментами финансового рынка		-	-
	Сдача имущества в аренду или субаренду		-	-
	Реализация и ликвидация внеоборотных активов		-	-
	Расходы от снижения стоимости активов		-	-
	Отчисления в оценочные резервы		-	-
	Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		-	-
	Результаты инвентаризации		-	-
	Иная операционная деятельность		(13)	(10)
	Курсовые разницы		-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(220)	945
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе: Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(220)	945

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе: Прирост стоимости основных средств		-	-
	Прирост стоимости нематериальных активов		-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(220)	945
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор — (наименование должности)
Воробьев Дмитрий Александрович — (расшифровка подписи)
(подпись)

15 июля 2025 г.

Дата оценки 30.06.2025 г.
Период полугодие 2025 г.

Информация о выплате (начислении) дивидендов (нераспределенной прибыли) до 30.06.2025 г.

Период	Сумма, руб.
2018 г.	0
2019 г.	0
2020 г.	0
2021 г	0
2022 г.	0
2023 г.	0
2024 г.	0
полугодие 2025 г.	0

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	31.12.2018 г	31.12.2019 г	31.12.2020 г	31.12.2021 г	31.12.2022 г	31.12.2023 г	31.12.2024	30.06.2025 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**			**47 852,00**	**0,00**	**0,00**	**16 000,00**	**55 898,00**	**0,00**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.			47 852,00			16 000	55 898	
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.								
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.								
	- не систематического характера, тыс. руб.								
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**			**-47 852,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-55 898,00**	
	- сырье и материалы								
	- приобретенные комплектующие и полуфаб.								
	- топливо								
	- электроэнергия								
	- затраты на оплату труда								
	- страховые взносы								
	- амортизация основных средств								
	- прочие расходы			-47 852				-55898	
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**								
		0,00	-448,00	-566,00	-614,00	-641,00	-2 590,00	-3 441,00	-2 337,00
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**								
	– Аренда офиса, тыс. руб.		-121,00	-167,00	-161,00	-134,00	-174,00		**-89**
	– Аренда офиса (коммунальные расходы), тыс. руб.		-11,00	-6,00	-11,00	-22,00	-12,00	**-11**	**-6**
	– Страховые взносы, тыс. руб.		-73,00	-98,00	-98,00	-91,00	-91,00	**-164**	**-131**
	– Оплата труда, тыс. руб.		-243,00	-286,00	-340,00	-300,00	-300,00	**-543**	**-436**
	– Нотариальные услуги, тыс. руб.			-11,00			-4,00		
	– Сопровождение программ для ЭВМ, тыс.руб.			-3,00			-10,00		
	– Имущественные налоги, тыс.руб.						-1 999,00	**-2522**	**-1675**
	– Прочие расходы, тыс.руб.			-7,00	-4,00	-94,00		**-201**	
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**								
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**								
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**								
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**			**9 085**		**718**	**2 293**	**3 463**	**2 352**
	– Проценты к получению, тыс. руб.						**722**	**3 463**	**2 352**
	– Резервы под обесценение финансовых вложений, тыс. руб.								
	– Прочие внереализационные доходы, тыс.руб.			**9 085**		**718**	**1 571**		
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-4**	**-582**	**-4 591**	**-8 662**	**-7 054**	**-20 403**	**-346**	**-234**
	- комиссия банка	-4	-14	-16	-16	-16	-17	-20	-13
	- проценты к уплате, тыс. руб.				-40	-68			
	- резерв под обесценение финансовых вложений, тыс. руб.								
	- прочие расходы, тыс. руб.		-567	-4 575	-8 606	-6 970	-20 378	-326	-221
	– Штрафы, пени, неустойки, тыс. руб.		-1				-8		
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	--	--	--	--	---	---		
	–								
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**								
	–	--	--	--	--	---	---		

Нематериальные активы на 30.06.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности
1.	----	----	----	----	----	----
2.	----	----	----	----	----	----

Расшифровка основных средств (по состоянию на 30.06.2025 г.) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость. руб.	Начисленный износ. руб.	Балансовая остаточная стоимость. руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые, рабочие машины и т. п.)
Итого				0,00	0,00	0,00		

Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.06.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	Динамика изменения затрат							
				31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.06.2025 г.
	Итого:	0,00									

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2025 г.- строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.				
2.				
3.				
Итого				0,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.								
2.								
3.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Расшифровка отложенных налоговых активов по состоянию на 30.06.2025 г.- строка баланса 1180

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту	Первоначальная бухгалтерская стоимость	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учету	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учету	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового актива
ИТОГО						0,00

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
Итого			

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41.01 за 1 полугодие 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета Номенклатура	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
41.01, Товары на складах	116 744 809,70				116 744 809,70	
Земельный участок 50:23:0000000:151375	17 042 163,60				17 042 163,60	
Земельный участок 50:23:0000000:151422	5 133 064,70				5 133 064,70	
Земельный участок 50:23:0000000:151467	18 927 882,40				18 927 882,40	
Земельный участок 50:23:0000000:151543	18 461 678,40				18 461 678,40	
Земельный участок 50:23:0000000:151645	20 116 702,60				20 116 702,60	
Земельный участок 50:23:0000000:151650	19 464 017,00				19 464 017,00	
Земельный участок 50:23:0000000:151668	16 200 589,00				16 200 589,00	
Земельный участок 50:23:0010358:133	100,00				100,00	
Земельный участок 50:23:0050373:2090	1 142 199,80				1 142 199,80	
Земельный участок 50:23:0050373:2098	256 412,20				256 412,20	
Итого	116 744 809,70				116 744 809,70	

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	35 700,00	30.06.2025	01.07.2025	предоплата и переплата	текущая	высокая	01.07.2025
2	АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	3 041,24	04.04.2023	31.12.2026	предоплата	текущая	высокая	31.12.2026
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	01.02.2024	31.12.2025	продажа	текущая	высокая	31.12.2025
4	Воробьев Дмитрий Александрович	2 922,00	03.06.2024	31.12.2026	предоплата на хоз. Нужды	текущая	высокая	31.12.2026
	итого	**31 384 722,84**						

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
Итого		0,00	

Долгосрочные заёмные средства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка отложенных налоговых обязательств по состоянию на 30.06.2025 г.- строка баланса 1420

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту	Первоначальная бухгалтерская стоимость	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учету	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учету	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового обязательств
ИТОГО						0,00

Расшифровка оценочных обязательств (долгосрочных) по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1430

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1					
	ИТОГО	0,00			

Прочие долгосрочные обязательства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1450

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1								
	итого	0,00						

Краткосрочные заёмные средства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование кредиторе	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФНС	636 214,18	30.06.2025	28.07.2025	Сальдо ЕНП	Текущая	Высокая	28.07.2025
2	Расчеты по налогам и сборам	293 959,44	30.06.2025	28.07.2025	Имущественные налоги	Текущая	Высокая	28.07.2025
3	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	886,06	30.06.2025	01.07.2025	предоплата и переплата	текущая	высокая	01.07.2025
4	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	36 585,53	30.06.2025	28.07.2025	Страховые Взносы	текущая	высокая	28.07.2025
5	Сотрудники	74 933,57	30.06.2025	05.07.2025	Заработная плата	текущая	высокая	05.07.2025
	итого	**1 042 578,78**						

Расшифровка оценочных обязательств по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1540

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1					
	итого	**0,00**			

Прочие краткосрочные обязательства по состоянию на 30.06.2025 г. - строка баланса 1550

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1								
	итого	0,00						

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью
Всего 2 (два) листа(ов)
Генеральный директор Воробьев Д.А.
ООО "Акселератор Прогресс"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151375
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир д. Владимировка.Участок находится примерно в 1400 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: участок №185(1) колхоза "Борец".
Площадь, м2:	78788 +/- 196
Кадастровая стоимость, руб:	45356675.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151375

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, помещение 258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151375-37/073/2020-1 01.09.2020 14:24:36
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

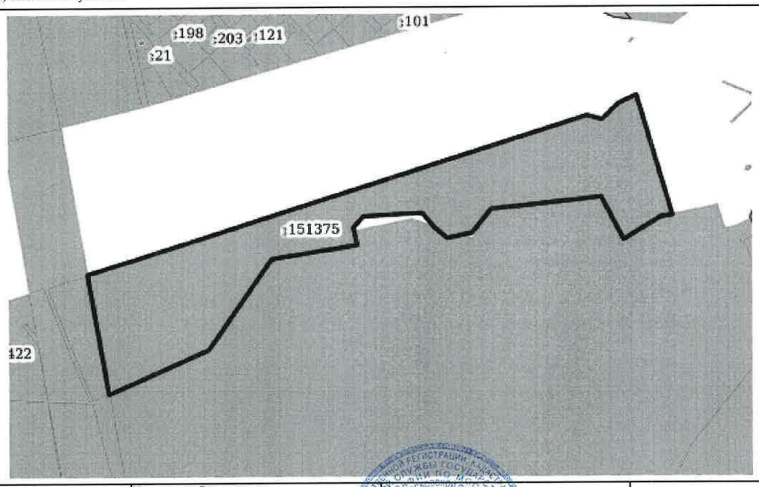
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151375

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151422
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	13.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток.
Площадь, м2:	20438 +/- 100
Кадастровая стоимость, руб:	13984088.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151422		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151422-37/073/2020-1 01.09.2020 14:56:50
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

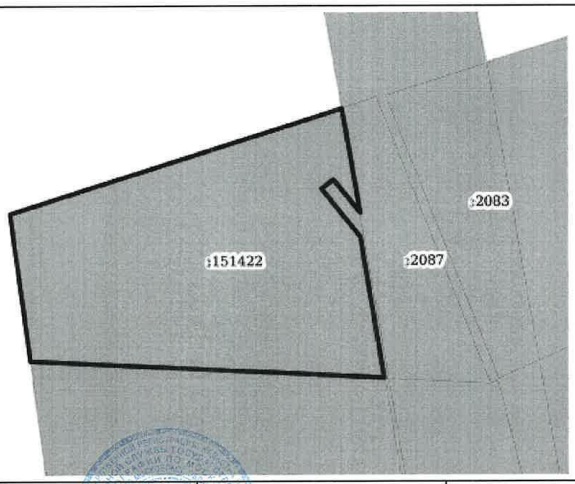
Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151422		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151467

Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток.
Площадь, м2:	90593 +/- 211
Кадастровая стоимость, руб:	50896959.26
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:156885
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		А.Н. Тишковский

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151467

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151467-37/073/2020-1 01.09.2020 14:33:40
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		А.Н. Тишковский

М.П.

Раздел 3 Лист 3

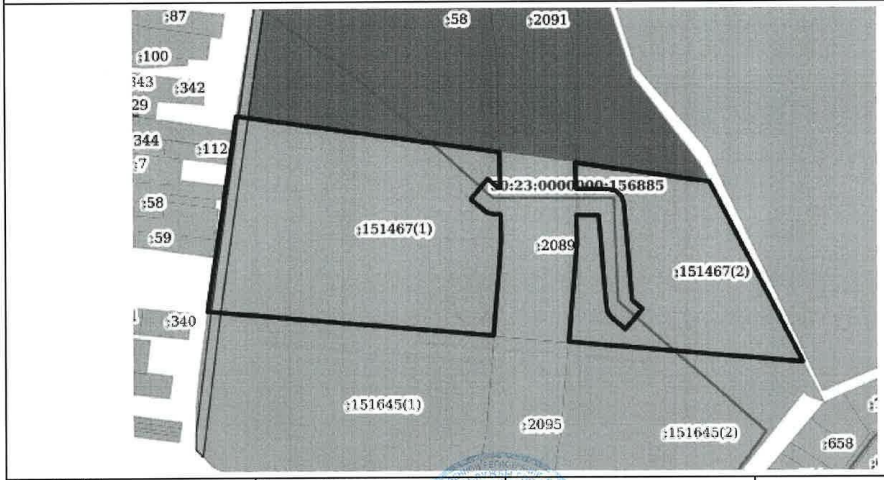
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151467

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000 Условные обозначения:

		А.М. Тыщинский
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151543
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток.
Площадь, м2:	88324 +/- 208
Кадастровая стоимость, руб:	50136235.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:156885
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

Государственный регистратор		А.М. Тыщинский
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151543		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151543-37/073/2020-1 01.09.2020 12:25:08
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		А.Н. Тумаченко
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

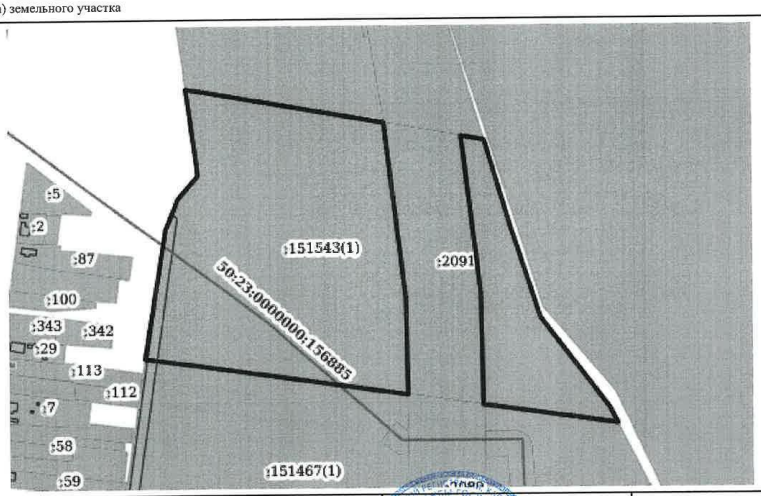
Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151543		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000 Условные обозначения:

Государственный регистратор		А.Н. Тумаченко
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151645
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
Площадь, м2:	96219 +/- 217
Кадастровая стоимость, руб:	54051023.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:156885
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151645

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151645-37/073/2020-1 01.09.2020 13:36:28
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 3

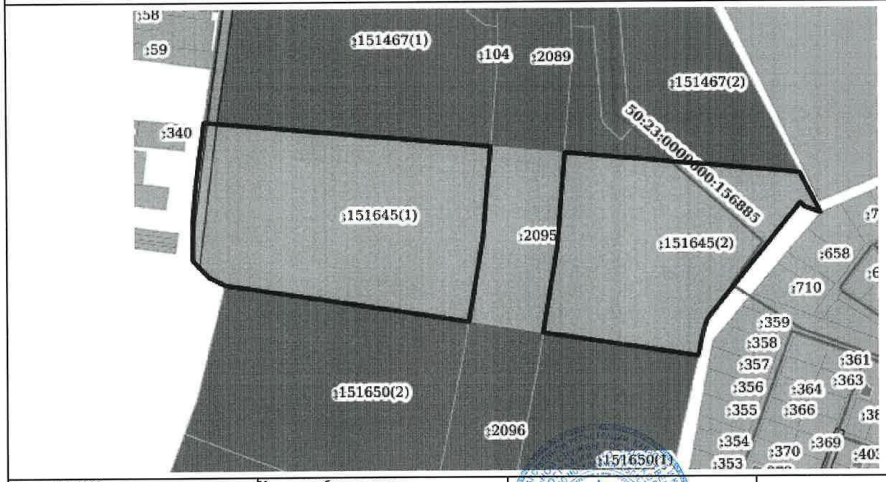
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151645

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151650
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
Площадь, м2:	93044 +/- 214
Кадастровая стоимость, руб:	52719660.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151650		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151650-37/073/2020-1 01.09.2020 13:56:45
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

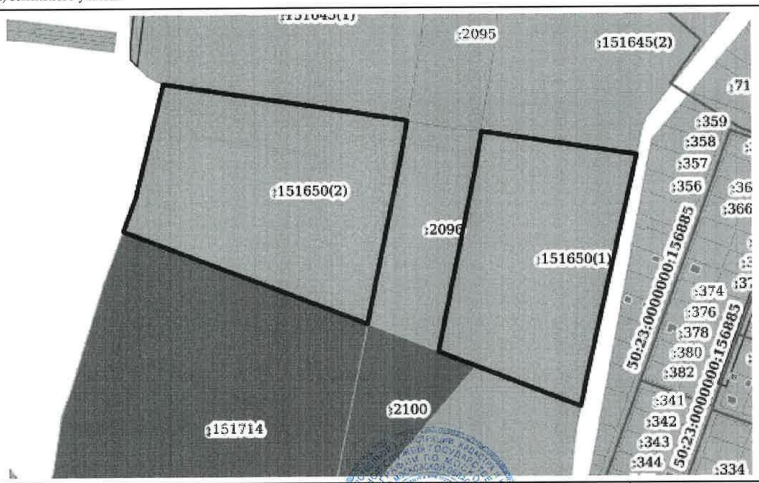
Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151650		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000 Условные обозначения:

Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151668
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
Площадь, м2:	77471 +/- 195
Кадастровая стоимость, руб:	44937053.55
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151668

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0000000:151668-37/073/2020-1 01.09.2020 13:26:09
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Раздел 3 Лист 3

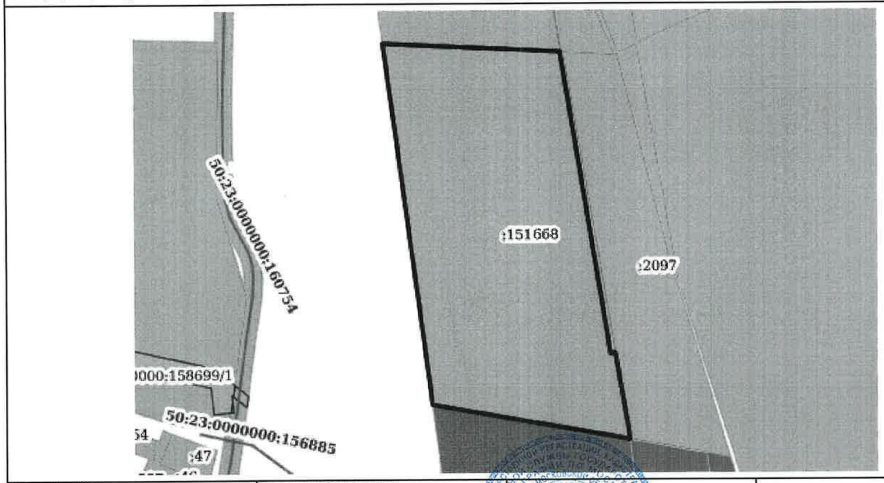
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151668

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000 Условные обозначения:

Государственный регистратор		А.Н. Тыщенкий
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0050373:2090
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050373
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток.
Площадь, м2:	5430 +/- 52
Кадастровая стоимость, руб:	3621267
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:156885
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

Государственный регистратор		А.Н. Тыщенкий
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:2090		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0050373:2090-37/073/2020-1 01.09.2020 14:33:40
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		А.Н. Тынецкий
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

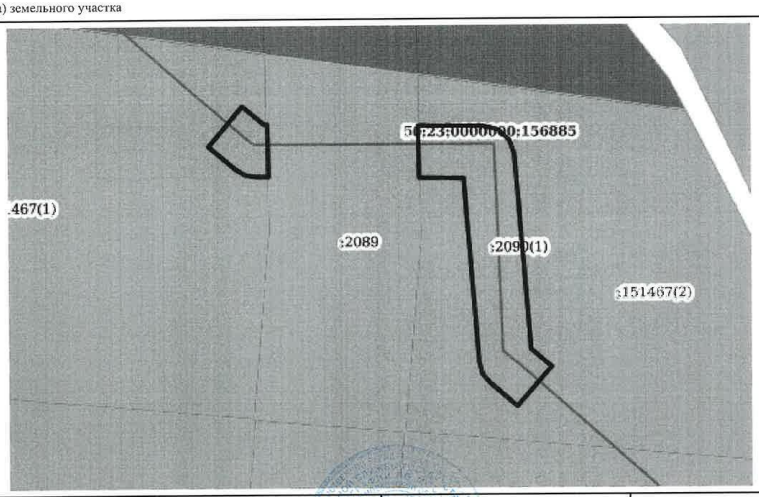
Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:2090		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

		А.Н. Тынецкий
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0050373:2098
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050373
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
Площадь, м2:	1278 +/- 25
Кадастровая стоимость, руб:	998373.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

1 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:23:0050373:2098

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Акселератор прогресса", ИНН: 5029232525, ОГРН: 1185029015709, контактная информация: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/пом 1/258
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0050373:2098-37/073/2020-1 01.09.2020 13:26:09
3	Документы-основания	3.1	Решение собственника о разделе земельного участка, Выдан 12.08.2020 Договор № РВМ-АП/19 купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 28.11.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Государственный регистратор

М.П.

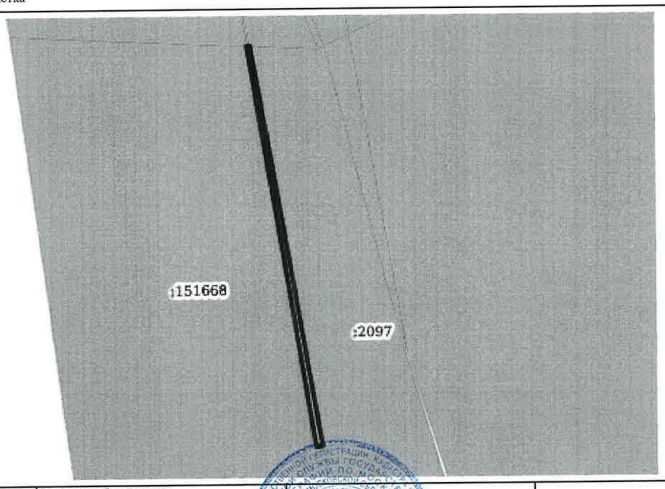
Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
1 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:2098		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор	М.П.	

КИТФинанс Брокер

Приложение №12
к Регламенту оказания брокерских услуг КИТ Финанс (АО)

Номер и дата договора	**Код Клиента**
59777 от 17.08.2017	**59777**

Поручение*

на совершение сделки с ценными бумагами

Заполняется Клиентом

№ _____ *«30» сентября 2022 г.* *Время направления 11:00*

Срок действия		«____» «_____» 20__ г.
	X	До «10» октября 2022г.
		Без срока действия

№ п/п	**Описание ценной бумаги** (наим. эмитента, вид, категория, серия, транш)	**Вид сделки** (К, П, РЕПО)	**Торговая система**	**Кол-во** или однозначные условия его определения	**Цена одной ценной бумаги** или однозначные условия её определения	**Сумма сделки****
1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «ТФГ-Стабильный» ПДУ №3734 от 28.05.2019, СД АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»	К	Внебиржевой рынок	871 789,78443 шт.	997,947 руб.	870 000 000,00 руб

Для маржинальных сделок

Размер денежных средств и/или ценных бумаг Клиента, за счет которых совершается сделка, %, шт., руб.	

Дополнительные инструкции: Контрагент – АбсолютБанк. поставка со счета № 3 на счет №5 в спецдепе Инфинитум,
Дата поставки: не позднее 10.10.2022

оплата по банковским счетам:
Абсолют Банк»
(публичное акционерное общество)
Адрес: г. Москва, Цветной бульвар, д 18
счет для расчетов 60323810900000000161
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991

АО «Капитальные инвестиции»
ИНН 7709954948
КПП 770901001
ОГРН 1147746596612
р/с 40701810422000047150 в АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва, БИК 044525976, к/с 30101810500000000976
Дата оплаты: не позднее 03.10.2022

Подпись клиента

_____
(должность уполномоченного лица – для юр.лиц) (подпись) (Ф.И.О.)
М.П.

* Поручение может быть двух видов:
С указанием цены – в данном случае поручение на покупку будет исполнена по цене не выше указанной, на продажу – не ниже.
Без указания цены – поручение исполняется по текущей цене дня.
** Не заполняется при подаче поручения с условием исполнения «на рыночной цене»

Для служебных отметок

Поручение принято № _____ «__» _____ 2022 г. Время _____	
Уполномоченный сотрудник (ФИО, подпись)	
Отметки Back-office	

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЦЕННЫХ БУМАГ № 30092022-2

г. Москва «30» сентября 2022 г.

Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 22 апреля 1993 года за № 2306, Московской регистрационной палатой «12» мая 1993 года (Свидетельство №022.906) и Управлением МНС России по г. Москве «12» июля 2002 года за ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до «01» июля 2002 года, на бланке серии 77 № 007846651), являющийся кредитной организацией, имеющей Генеральную лицензию Банка России № 2306 от 11 августа 2015 года, ИНН 7736046991, КПП 770201001, местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, в лице Представителя Шогенова Аслана Ауесовича, действующего на основании Доверенности №220926/2 от «26» сентября 2022 года, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и КИТ Финанс (Акционерное общество), действующее на основании договора на брокерское обслуживание №59777 от 17.08.2017, в лице Генерального директора Назарова Романа Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить, указанные ниже ценные бумаги (далее по тексту - Паи), в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

1.1.1. Полное наименование ПИФ	Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «ТФГ-Стабильный»
1.1.2. Полное наименование Управляющей компании	Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»
1.1.3. Вид, категория и форма ценных бумаг	Инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда
1.1.4. Номер гос. регистрации правил ПИФ	3734
1.1.5. Дата регистрации правил ПИФ	28 мая 2019 г.
1.1.6. Регистрирующий орган	Центральный банк Российской Федерации
1.1.7. Количество Паев	871 789,78443 шт.
1.1.8. Стоимость одного пая	997,947 руб.
1.1.9. Наименование Реестродержателя ПИФ	АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»

1.2. Продавец подтверждает, что Паи не обременены никакими обязательствами в пользу третьих лиц, не находятся под арестом, не являются предметом споров или притязаний третьих лиц.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

2.1. Покупатель обязуется произвести оплату Цены Договора в размере 870 000 000 (восемьсот семьдесят миллионов) рублей 00 копеек 03.10.2022 г. Обязательство Покупателя считается исполненным с момента зачисления Цены Договора на корреспондентский счет банка Продавца, указанный в ст. 8 настоящего Договора.

2.2. Продавец обязуется не позднее 10.10.2022 передать Покупателю Паи. Обязательство по передаче Паев считается исполненным в дату зачисления Паев на счет депо Покупателя, указанный в ст. 8 настоящего Договора.

2.3. Обязательство Продавца по поставке Паев является встречным по отношению обязательству Покупателя по их оплате. Продавец вправе не исполнять свое обязательство до исполнения Покупателем своего обязательства.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Стороны обязуются точно и своевременно исполнить все обязательства по настоящему Договору и несут ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

4.1. Стороны пришли к соглашению, что содержание настоящего Договора является конфиденциальным и не подлежит разглашению третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору, за исключением случаев, когда раскрытие информации предусмотрено законодательством Российской Федерации.

5. ФОРС-МАЖОР

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при сложившихся условиях обстоятельств.

5.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства возникшие после заключения настоящего Договора в результате непредвиденных и неотвратимых Сторонами событий чрезвычайного характера, включая войны, гражданские волнения, эпидемии, блокады, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также решения высших органов законодательной и исполнительной власти Российской Федерации, других государств и Центральных/Национальных банков, которые делают невозможным для одной из Сторон надлежащее выполнение своих обязательств в рамках Договора.

5.3. Обязанность доказывания существования обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, которая ссылается на их действие.

5.4. Сторона, не выполнившая в результате указанных выше причин свои обязательства, обязана незамедлительно проинформировать в письменной форме другую Сторону о наступлении таких обстоятельств. При отсутствии своевременного извещения Сторона, допустившая просрочку исполнения обязательств, несет ответственность, предусмотренную применимым правом.

5.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны согласуют порядок дальнейшего исполнения настоящего Договора.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в Арбитражной суде г. Санкт-Петербург и Ленинградской области.

6.2. Все вопросы, неурегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменно путем заключения дополнительных соглашений, которые должны быть подписаны правомочными лицами каждой из Сторон.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:
Абсолют Банк»
(публичное акционерное общество)
Адрес: г. Москва, Цветной бульвар, д.18

счет для расчетов 60322810800396935614
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976, ИНН 7736046991

Счет №3 в реестре владельцев паев ЗПИФ комбинированный в АО «Специализированный Депозитарий «Инфинитум»

От имени Продавца:

/[illegible] А.А./

Покупатель:
КИТ Финанс (Акционерное общество)

Адрес: Россия, Московская область, г. Красногорск, б-р Строителей, д. 4, к. 1, этаж 1 антресоль, секция Г, помещ. XXXVII
Плательщик: АО «Капитальные Инвестиции»
р/сч 40701810422000047150 в АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва
кор. счет 30101810500000000976, БИК 044525976

Счет депо № 59777, открытый в КИТ Финанс (АО) в рамках депозитарного договора № 59777 от 17.08.2017 г. с КИТ Финанс (АО)

Счет №5 в реестре владельцев паев ЗПИФ комбинированный в АО «Специализированный Депозитарий «Инфинитум»

От имени Покупателя:
Генеральный директор

/Назаров Р.И./

Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда (если присвоен)
1	2	3	4	5
Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "ТФГ-Стабильный"	3734	Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП"	21-000-1-00052	40839698

Раздел II. Параметры справки о стоимости чистых активов

Текущая отчетная дата	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	3
2022.09.07	643-RUB

Раздел 3. Активы
Подраздел 1. Денежные средства

Наименование показателя	Код строки	Денежные средства - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Денежные средства - всего	01	1 427 042 643,69
в том числе: на счетах в кредитных организациях - всего	01.01	1 427 042 643,69
в том числе: в валюте Российской Федерации	01.01.01	1 427 042 643,69
в иностранной валюте	01.01.02	0,00
на счетах по депозиту в кредитных организациях - всего	01.02	0,00
в том числе: в валюте Российской Федерации	01.02.01	0,00
в иностранной валюте	01.02.02	0,00

Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных)

Наименование показателя	Код строки	Ценные бумаги российских эмитентов - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	02	0,00
в том числе: облигации российских хозяйственных обществ (за исключением облигаций с ипотечным покрытием) - всего	02.01	0,00
из них: биржевые облигации российских хозяйственных обществ	02.01.01	0,00
государственные ценные бумаги Российской Федерации	02.02	0,00

государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	02.03	0,00
муниципальные ценные бумаги	02.04	0,00
российские депозитарные расписки	02.05	0,00
инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	02.06	0,00
акции российских акционерных обществ - всего	02.07	0,00
в том числе: акции публичных акционерных обществ	02.07.01	0,00
акции непубличных акционерных обществ	02.07.02	0,00
векселя российских хозяйственных обществ	02.08	0,00
ипотечные ценные бумаги - всего	02.09	0,00
в том числе: облигации с ипотечным покрытием	02.09.01	0,00
ипотечные сертификаты участия	02.09.02	0,00
иные ценные бумаги	02.10	0,00

Подраздел 3. Ценные бумаги иностранных эмитентов

Наименование показателя	Код строки	Ценные бумаги иностранных эмитентов - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Ценные бумаги иностранных эмитентов - всего	03	0,00
в том числе: облигации иностранных эмитентов - всего	03.01	0,00
в том числе: облигации иностранных коммерческих организаций	03.01.01	0,00
облигации иностранных государств	03.01.02	0,00
облигации международных финансовых организаций	03.02	0,00
иностранные депозитарные расписки	03.03	0,00
паи (акции) иностранных инвестиционных фондов	03.04	0,00
акции иностранных акционерных обществ	03.05	0,00
иные ценные бумаги	03.06	0,00

Подраздел 4. Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества

Наименование показателя	Код строки	Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество - всего	04	175 280 000,00
в том числе: недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации - всего	04.01	175 280 000,00
из него: объекты незавершенного строительства	04.01.01	0,00
недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств - всего	04.02	0,00
из него: объекты незавершенного строительства	04.02.01	0,00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации	04.03	0,00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории иностранных государств	04.04	0,00

Подраздел 5. Имущественные права (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)

Наименование показателя	Код строки	Имущественные права - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Имущественные права - всего	05	1 846 509 906,00

в том числе: Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	05.01	1 846 509 906,00
Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости	05.02	0,00
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте объектов недвижимости) на выделенных для целей их строительства (создания) земельных участках, которые (права аренды которых) составляют активы акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	05.03	0,00
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	05.04	0,00
иные имущественные права	05.05	0,00

Подраздел 6. Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными

Наименование показателя	Код строки	Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными - всего	06	0,00
в том числе: денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, не удостоверенные закладными	06.01	0,00
закладные	06.02	0,00

Подраздел 7. Производные финансовые инструменты (актив)

Наименование показателя	Код строки	Справедливая стоимость производного финансового инструмента - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Общая стоимость производных финансовых инструментов	07	0,00

Подраздел 8. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код строки	Дебиторская задолженность - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Дебиторская задолженность - всего	08	20 222 483,42
в том числе: средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг	08.01	0,00
по сделкам	08.02	13 329 604,76
по процентному (купонному) доходу по денежным средствам на счетах и во вкладах, а также по ценным бумагам	08.03	0,00
прочая	08.04	6 892 878,66

Подраздел 9. Имущество, не указанное в подразделах 1-8

Наименование показателя	Код строки	Иное имущество - Сумма на текущую отчетную дату

		1
Иное имущество - всего	09	126 686 000,00
в том числе: доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью	09.01	126 686 000,00
права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	09.02	0,00
проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости	09.03	0,00
драгоценные металлы и требования к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент - всего	09.04	0,00
в том числе: драгоценные металлы	09.04.01	0,00
драгоценные металлы и требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	09.04.02	0,00
художественные ценности	09.05	0,00
прочее имущество	09.06	0,00

Подраздел 10. Общая стоимость активов

Наименование показателя	Общая стоимость активов - Сумма на текущую отчетную дату
Общая стоимость активов (сумма строк 01+02+03+04+05+06+07+08+09)	3 595 741 033,11

Раздел 4. Обязательства

Наименование показателя	Код строки	Обязательства - Величина на текущую отчетную дату
		1
Кредиторская задолженность	10	2 989 080,00
в том числе: по сделкам купли-продажи имущества	10.1	0,00
владельцам инвестиционных паев	10.2	0,00
в том числе: обмен паев (акций) (перечисление денежных средств)	10.2.1	0,00
обмен паев (выдача паев), обмен акций (выпуск акций)	10.2.2	0,00
погашение паев (выкуп акций)	10.2.3	0,00
выплата дохода (дивидендов)	10.2.4	0,00
по налогам и сборам	10.3	0,00
по вознаграждениям (комиссиям)	10.4	0,00
по аренде, по охране, по услугам связи и др.	10.5	0,00
по кредитам и займам полученным	10.6	0,00
в том числе: кредиты и займы полученные	10.6.1	0,00
накопленные проценты по кредитам (займам)	10.6.2	0,00
по страхованию	10.7	0,00
по рекламе	10.8	0,00
прочая кредиторская задолженность	10.9	2 989 080,00
Резерв на выплату вознаграждения, всего	11	0,00
в том числе: управляющей компании	11.1	0,00
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и на оплату услуг бирже	11.2	0,00
Производные финансовые инструменты	12	0,00
Общая величина обязательств	13	2 989 080,00

Раздел 5. Стоимость чистых активов

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя на текущую отчетную дату
		1
Стоимость чистых активов	14	3 592 751 953,11
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	15	3 240 138,72486

Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда)	16	1 108,83

Раздел 6. Примечания

Номер строки	Примечание
	1

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
П.И.Прасс	Акционерное Общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"	7705380065	1027739039283

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) — К.А.Новоторцев (инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) — П.И.Прасс (инициалы, фамилия)

Расшифровки активов и обязательств, принятых к расчету стоимости чистых активов

Расшифровки раздела III «Активы»

Подраздел 1. Денежные средства

1.1. Денежные средства на счетах в кредитных организациях

Номер строки	Наименование кредитной организации	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Порядковый номер филиала кредитной организации	Код валюты	Вид банковского счета	Сумма денежных средств	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)	1027700004560	-	643/RUB	Расчетный	1 427 042 643,69	Уровень 1 Рыночные котировки	-
Итого	x	x	x	x	x	1 427 042 643,69	x	x

1.2. Денежные средства на счетах по депозиту в кредитных организациях

Номер строки	Наименование кредитной организации	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Порядковый номер филиала кредитной организации	Код валюты	Субординированный депозит	Дата возврата денежных средств	Сумма денежных средств	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	x	2	3	4	5	6	7	8	9
Итого	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x

Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных)

2.1. Облигации российских хозяйственных обществ

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Организационно-правовая форма эмитента	Субординированные облигации	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Дата погашения	Облигации российских хозяйственных обществ - Количество в составе активов	Облигации российских хозяйственных обществ - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Наименование биржи	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.2. Государственные ценные бумаги Российской Федерации

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Дата погашения	Государственные ценные бумаги Российской Федерации - Количество в составе активов	Государственные ценные бумаги Российской Федерации - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	x	8	9	10	11	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.3. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Наименование субъекта Российской Федерации, от имени которого выпущены ценные бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Дата погашения	Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации - Количество в составе активов	Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	x	9	10	11	12	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.4. Муниципальные ценные бумаги

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Наименование муниципального образования, от имени которого выпущены ценные бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Дата погашения	Муниципальные ценные бумаги - Количество в составе активов	Муниципальные ценные бумаги - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.5. Российские депозитарные расписки

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Организационно-правовая форма эмитента	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Количество в составе активов	Наименование эмитента представляемых ценных бумаг	ТИН	Вид представляемых ценных бумаг	Код валюты номинала представляемых ценных бумаг	Регистрационный номер представляемых ценных бумаг	Код ISIN представляемых ценных бумаг	Код страны	Российские депозитарные расписки - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	x	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.6. Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов

Номер строки	Полное название паевого инвестиционного фонда	Номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Полное фирменное наименование управляющей компании	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) управляющей компании	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) управляющей компании	Код ISIN	Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов - Количество в составе активов	Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.7. Акции российских акционерных обществ

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Организационно-правовая форма эмитента	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Категория акций	Акции российских акционерных обществ - Количество в составе активов	Акции российских акционерных обществ - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	x	8	9	10	11	12
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.8. Векселя российских хозяйственных обществ

Номер строки	Наименование векселедателя	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Организационно-правовая форма векселедателя	Срок платежа по векселю	Векселя российских хозяйственных обществ - Стоимость актива	Тип векселя	Серия векселя	Номер векселя	Дата составления векселя	Место нахождения векселя	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	x	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x	x	x	x	x

2.9. Облигации с ипотечным покрытием

Номер строки	Наименование эмитента ценной бумаги	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Организационно-правовая форма векселедателя	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Дата погашения	Облигации с ипотечным покрытием - Количество в составе активов	Облигации с ипотечным покрытием - Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	x	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	0,00	x	x	x

2.10. Иностранные сертификаты участия

Номер строки	Наименование эмитента ценных бумаг (иностранного юридического лица)	Вид, тип, серия ценных бумаг, дата выпуска (дата составления проспекта эмиссии)	Полное описание прав, удостоверяемых ценными бумагами	Идентификационный номер (идентификационный код) ценных бумаг	Сведения о государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Код ISIN	Количество в составе активов	Итоговая рыночная стоимость ценных бумаг, Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Итого							0,00				

2.11. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных), не указанные в таблицах пунктов 2.1–2.10

Номер строки	Сведения о государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Наименование эмитента ценных бумаг (фамилия, имя, отчество физического лица), вид, тип, серия ценных бумаг, дата выпуска (дата составления проспекта эмиссии) ценных бумаг	Идентификационный номер (идентификационный код) ценных бумаг	Сведения о государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Код ISIN	Количество в составе активов	Итоговая рыночная стоимость ценных бумаг, Стоимость актива	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого							0,00			

Подраздел 3. Ценные бумаги иностранных эмитентов

3.1. Облигации иностранных коммерческих организаций

Номер строки	Наименование эмитента ценных бумаг	Код страны	ТКП	Субординированный выпуск облигаций	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Код CFI	Дата погашения	Код валюты номинальной стоимости	Облигации иностранных государств, Количество в составе активов	Облигации иностранных государств, Стоимость активов	Облигации иностранных организаций, Стоимость активов	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Итого											0,00	0,00			

3.2. Облигации иностранных государств

Номер строки	Наименование эмитента ценных бумаг	Код страны	ТКП	Регистрационный (идентификационный) номер выпуска	Код ISIN	Код CFI	Дата погашения	Код валюты номинальной стоимости	Облигации иностранных государств, Количество в составе активов	Облигации иностранных государств, Стоимость активов	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Итого										0,00			

3.3. Облигации международных финансовых организаций

Номер строки	Наименование эмитента ценных бумаг	ТКП	Регистрационный (идентификационный) номер выпуска	Код CFI	Дата погашения	Код валюты номинальной стоимости	Облигации международных финансовых организаций, Количество в составе активов	Облигации международных финансовых организаций, Стоимость активов	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Итого								0,00			

3.4. Иностранные депозитарные расписки на ценные бумаги

Номер строки	Наименование эмитента ценных бумаг	Код страны	ТКП	Код классификации ценных бумаг	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Код CFI	Количество в составе активов	Наименование эмитента представляемых ценных бумаг	Идентификационный номер эмитента представляемых ценных бумаг	ТКП эмитента представляемых ценных бумаг	Вид представляемых ценных бумаг	Регистрационный номер представляемых ценных бумаг	Код CFU представляемых ценных бумаг	Код государства (территории) эмитента представляемых ценных бумаг	Код валюты номинала представляемых ценных бумаг	Цена ценных бумаг иностранных государств, Стоимость	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Итого																0,00			

3.5. Паи (акции) иностранных инвестиционных фондов

Номер строки	Наименование инвестиционного фонда	Код страны	ТКП	Вид ценной бумаги (инвестиционный фонд)	Регистрационный номер (идентификационный номер)	Код ISIN	Наименование лица, выдавшего паи (акции) иностранного инвестиционного фонда (доли участия в иностранной фонд)	Код ISIN	Код CFI	Код валюты	Пай (акция) иностранного инвестиционного фонда, Количество в составе активов	Пай (акция) иностранного инвестиционного фонда, Стоимость активов	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Итого											0,00	0,00			

3.6. Акции иностранных инвестиционных обществ

Номер строки	Наименование эмитента ценных бумаг	Код страны	ТКП	Регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска	Код ISIN	Код CFI	Код валюты номинальной стоимости	Акции иностранных инвестиционных обществ, Количество в составе активов	Акции иностранных инвестиционных обществ, Стоимость активов	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого									0,00			

3.7. Ценные бумаги иностранных эмитентов, не указанные в таблицах пунктов 3.1–3.6

Номер строки	Сведения о государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Наименование эмитента ценных бумаг (фамилия, имя, отчество физического лица), вид, тип, серия ценных бумаг, дата выпуска (дата составления проспекта эмиссии) ценных бумаг	Код CFI	ТКП эмитента ценных бумаг (код объединения по ценной бумаге)	Код страны	Код валюты	Цена ценных бумаг, Количество в составе активов	Цена ценных бумаг, Стоимость активов	Наименование биржи	Уровень ликвидности (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Итого								0,00			

3.8. Информация об организациях, осуществляющих учет и хранение ценных бумаг (только для отражения информации по иностранным ценным бумагам)

Информация об организации, осуществляющей учет и хранение ценных бумаг

Номер строки	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Код CFI	Полное наименование	ТКП	Количество ценных бумаг
1	2	3	4	5	6

Информация об организации, осуществляющей учет ценных бумаг

Номер строки	Полное наименование	Идентификационный номер налогоплательщика	ТКП	Количество ценных бумаг
1	2	3	4	5

Информация об организации, осуществляющей хранение ценных бумаг

Подраздел 4. Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества

4.1. Недвижимое имущество

Номер строки	Кадастровый (условный, инвентарный) номер объекта	Одно из следующих полей должно быть заполнено		Недвижимое имущество	ОКТМО	Адрес (местоположение) объекта	Недвижимое имущество. Рыночная (оценочная) стоимость, копеек	Уровень исходных данных, использованных для определения стоимости	Примечание
		Полное наименование	Вид объекта						
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	78:31:0162401:1652		Жилое помещение	Помещение жилое квартира в многоквартирном доме	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А квартира 3	44 500 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
2	78:31:0162401:1483		Жилое помещение	Помещение жилое квартира в многоквартирном доме	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А квартира 4	51 500 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
3	78:31:0162401:1467		Нежилое помещение	Помещение нежилое (офис, магазин)	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А помещение 4Н	524 938,56	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
4	78:31:0162401:1427		Нежилое помещение	Помещение нежилое (офис, магазин)	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А помещение 4Н	459 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
5	78:31:0162401:1668		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 1Н	735 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
6	78:31:0162401:1653		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 2Н	519 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
7	78:31:0162401:1659		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 3Н	459 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
8	78:31:0162401:1610		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 4Н	897 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
9	78:31:0162401:1672		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 5Н	1 150 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
10	78:31:0162401:1627		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 6Н	1 380 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
11	78:31:0162401:1650		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 7Н	1 410 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
12	78:31:0162401:1651		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 8Н	1 840 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
13	78:31:0162401:1656		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 9Н	1 150 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
14	78:31:0162401:1700		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 10Н	1 727 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
15	78:31:0162401:1707		Машино-место	Машино-место	RUS	Российская Федерация г. Санкт-Петербург муниципальный округ Владимирский набережная реки Фонтанки дом 76 корпус 2 литера А машино-место 11Н	2 150 000,00	Уровень 3. Модель оценки использовался значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика

| | | |

Подраздел 5. Имущественные права (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежные эквиваленты драгоценных металлов)

5.1. Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества

Номер строки	Наименование эмитента/ заёмщика	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	ТНП	Адрес эмитента/заёмщика	Идентификационный номер объекта	Вид объекта	ТНП	Наименование объекта	Вид объекта долевого строительства	Назначение объекта долевого строительства	Код строки	Адрес местонахождения объекта долевого строительства	Имущественные права на объект долевого строительства (стоимость, руб.)	Дата оценки	Права аренды недвижимого имущества, оцениваемые по стоимости аренды	Оценка методом сравнительной стоимости	Примечание	Уровень методики оценки (справедливой стоимости)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	СЕЛКАД14010702021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	77 650 284.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
2	СЕЛКАД14010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	139 847 376.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
4	СЕЛКАД14010702021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	78 952 655.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
4	СЕЛКАД14010702021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	77 567 365.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
5	СЕЛКАД14010702021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	84 037 328.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
6	СЕЛКАД14010702021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	77 093 808.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
7	СЕЛКАД13010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	77 753 716.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
8	СЕЛКАД13010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	78 985 122.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
9	СЕЛКАД13010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	77 780 703.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
10	СЕЛКАД13010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	77 865 784.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
11	СЕЛКАД16010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	139 837 200.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
12	СЕЛКАД16010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	139 837 200.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
13	СЕЛКАД16010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	139 837 200.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		
14	СЕЛКАД16010702022	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Специалтрест»	115774564413	-	Имущественные права	Нежилое помещение	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул Таллинская д 37 стр 3	139 837 200.00	31.05.2021		уровень 3 Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика		

17	CEAM/2207/0502/1	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
18	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
19	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
20	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
21	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
22	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
23	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
24	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
25	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
26	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
27	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
28	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
29	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
30	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика
31	CEAM/2207/0502/21	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Омега Проект»	1157746842413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошевский Ивовая ул. д.1, стр.3	6 047 031.00	уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет оценщика

32	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 2: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
33	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
34	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
35	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
36	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
37	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
38	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
39	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
40	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
41	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
42	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
43	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
44	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
45	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
46	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
47	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 3: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика
48	СБММ2205ЛЛ0242	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»	1157746864413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г Москва муниципальный округ Нагатинский Затон вн.тер.г. ул. Тавлинская д. 1 стр.3	6 047 031.00	Уровень 1: Модель оценки использует различный значимый объем информационных данных	Отчет оценщика

49	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
50	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
51	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
52	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
53	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
54	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
55	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
56	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
57	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
58	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
59	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
60	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
61	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
62	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
63	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
64	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария
65	СЕММ220705021	2021.05.07	2022.03.30	Общество с ограниченной ответственностью «Смартстрой»	1157746464413	-	Имущественные права	Машиноместо	Российская Федерация г. Москва муниципальный округ Хорошево-Мневники ул. Зорге д. 23 стр.2	6 047 031.00	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем неподтвержденных данных	Отчет сценария

5.2 Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его части) после завершения его строительства (создания)

Номер строки	Номер права	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Наименование контрагента по договору	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ТЗЗ	Вид объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор	Назначение объекта недвижимости в соответствии с ЕГРН	Адрес (местоположение) объекта	Имущественные права на земельные участки, на которых создается объект недвижимости, составляющие активы акционерного инвестиционного фонда	Уровень инерции стоимостной стоимости	Примечание
Итого												

5.3 Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте объектов недвижимости) на выделенных для целей их строительства (создания) земельных участках, которые (права аренды которых) составляют активы акционерного инвестиционного фонда (полного инвестиционного фонда)

Номер строки	Номер договора	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Наименование контрагента по договору	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ТЗЗ	Вид объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор	Назначение объекта недвижимости в соответствии с ЕГРН	Адрес (местоположение) объекта	Имущественные права на земельные участки, на которых создается объект недвижимости, составляющие активы акционерного инвестиционного фонда	Уровень инерции стоимостной стоимости	Примечание
Итого												

5.4 Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы акционерного инвестиционного фонда (полного инвестиционного фонда)

Номер строки	Номер договора	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Наименование контрагента по договору	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ТЗЗ	Вид объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор	Назначение объекта недвижимости в соответствии с ЕГРН	Адрес (местоположение) объекта	Имущественные права на земельные участки, на которых создается объект недвижимости, составляющие активы акционерного инвестиционного фонда	Уровень инерции стоимостной стоимости	Примечание
Итого												

5.5 Имущественные права, не указанные в таблицах пунктов 5.1-5.4

Номер строки	Сведения о праве, которое требуется установить	Иная информация о праве	Уровень инерции стоимостной стоимости	Примечание
Итого				

Подраздел 6. Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными

6.1 Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа

6.1.1 Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа (должник – физическое лицо)

Номер строки	Номер кредитного договора (договора займа)	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Код валюты денежных требований по кредитному договору (договору займа)	Код страны	Наименование должника	Заложен имущество (последнее – да/нет) по договору	Код страны	Сведения о государственной регистрации ипотеки (да/нет)	Идентификационный номер залогодателя	Способ обеспечения исполнения обязательств по договору	Денежные требования по кредитному договору (договору займа) – Основной долг, валюта	ТЗЗ должника	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) должника	Способ обеспечения исполнения обязательств по договору	Денежные требования по кредитному договору (договору займа) – Проценты, валюта	Уровень инерции стоимостной стоимости	Примечание
Итого																		

6.1.2 Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа (должник – юридическое лицо)

Номер строки	Номер кредитного договора (договора займа)	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Код валюты денежных требований по кредитному договору (договору займа)	Код страны	Наименование должника	Код вида экономической деятельности	Идентификационный номер налогоплательщика	Способ обеспечения исполнения обязательств по договору	Денежные требования по кредитному договору (договору займа) – Основной долг, валюта	ТЗЗ должника	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) должника	Способ обеспечения исполнения обязательств по договору	Денежные требования по кредитному договору (договору займа) – Проценты, валюта	Уровень инерции стоимостной стоимости	Примечание
Итого																

6.2 Закладные

6.2.1. Закладные (должник – физическое лицо)

Номер строки	Номер кредитного договора (договора займа)	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Код валюты денежных требований по кредитному договору (договору займа)	Код валюты денежных требований по кредитному договору (договору займа)	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) должника по договору	Сведения о документе, удостоверяющем личность должника по договору	Способ обеспечения исполнения обязательств по договору	Закладные должника – физического лица - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	0.00	x	x

6.2.2. Закладные (должник – юридическое лицо)

Номер строки	Номер кредитного договора (договора займа)	Дата заключения договора	Срок исполнения договора	Код валюты денежных требований по кредитному договору (договору займа)	Код страны	Наименование залогодателя	Адрес залогодателя	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) должника	ТИН должника	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) должника	Способ обеспечения исполнения обязательств по договору	Закладные должника – юридическое лицо - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	0.00	x	x

Подраздел 7. Производные финансовые инструменты (актив)

Номер строки	Наименование производного финансового инструмента	Открытая позиция	Код валюты	Количество договоров (контрактов)	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость прочих видов финансовых инструментов	Вид базисного актива	Наименование вида иного базисного актива	Идентификатор базисного актива	Код ISIN	Регистрационный номер идентификационный номер выпуска	Наименование эмитента ценной бумаги (имущественных прав), обязанного по ценной бумаге	Наименование биржевого товара, индекса, процентной ставки или иностранной валюты	Идентификатор эмитента	Количество единиц базисного актива	Рыночная стоимость базисного актива на отчетную дату	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Итого	x	x	x	x	x	0.00	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Подраздел 8. Дебиторская задолженность

8.1. Дебиторская задолженность (должник – физическое лицо)

Номер строки	Вид (описание) задолженности	Код валюты задолженности	Основание возникновения задолженности	Дата окончания срока погашения задолженности	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) должника	Код страны	Сведения о документе, удостоверяющем личность должника	Дебиторская задолженность (по справедливой стоимости) - сумма	Дебиторская задолженность (по документу-основанию) - сумма	Уровень иерархии справедливой стоимости	Тип сделки репо	Ставка репо	Срок репо - дата второй части сделки	Код ISIN	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Расчеты по сделкам купли-продажи имущества (задолженность)	643-RUB	Договор купли-продажи недвижимого имущества № ОП-37 от 30 марта 2022 г.	2022.10.23	Сила Дмитрий Ярославович	RUS	Паспорт гражданина РФ, серия 39 15, № 107058, выдан 27 марта 2017 года ТП № 50 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл в Московском р-не г Санкт-Петербурга, код подр. 780-050	13 329 694.76	13 416 222.13	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем ненаблюдаемых данных	-	-	-	-
Итого	x	x	x	x	x	x	x	13 329 694.76	13 416 222.13	x	x	x	x	x	x

8.2. Дебиторская задолженность (должник – юридическое лицо)

Номер строки	Вид (описание) задолженности	Код валюты задолженности	Основание возникновения задолженности	Дата окончания срока погашения задолженности	Наименование должника	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) должника	ТИН должника	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) должника	Адрес должника	Код страны	Дебиторская задолженность (по справедливой стоимости) - сумма	Дебиторская задолженность (по документу-основанию) - сумма	Уровень иерархии справедливой стоимости	Тип сделки репо	Ставка репо	Срок репо - дата второй части сделки	Код ISIN	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	Налог на добавленную стоимость	643-RUB	Налоговый кодекс РФ	2022.09.23	Межрегиональная инспекция Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам № 9	7842335301	-	5067847117309	Российская Федерация, Москва г, муниципальный округ Преображенское, Ул Бауманская ул дом № 58, строение 1	-	6 864 545.33	6 864 545.33	Уровень 3. Модель оценки использующая значительный объем ненаблюдаемых данных	-	-	-	-	-
Итого	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	6 864 545.33	6 864 545.33	x	x	x	x	x	x

Подраздел 9. Иное имущество, не указанное в подразделах 1-8

9.1. Доли в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью

Номер строки	Наименование российского общества с ограниченной ответственностью	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	Виды деятельности осуществляемые российским обществом с ограниченной ответственностью	Размер доли в уставном капитале российского общества с ограниченной ответственностью, в процентах	Доля в уставном капитале российских обществ с ограниченной ответственностью - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Общество с ограниченной ответственностью "ВОНТАНА МЕБЕЛЬ"	1197746547492	9702000055	Торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков	100	120 000 000.00	-	Отчет оценщика
Итого	x	x	x	x	x	120 000 000.00	x	x

9.2. Права участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций

Номер строки	Наименование иностранной коммерческой организации	Код страны	TIN	Виды деятельности, осуществляемые иностранной коммерческой организацией	Размер доли участия в уставном капитале иностранной коммерческой организации, в процентах	Права участия в уставном капитале иностранных коммерческих организаций - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	
Итого	x	x	x	x	x	0.00	x	x

9.3. Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимого имущества

Номер строки	Вид объекта недвижимого имущества	Назначение объекта	Код страны	Адрес (местоположение) объекта	Назначение проектной документации	Проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	
Итого	x	x	x	x	x	0.00	x	x

9.4. Драгоценные металлы

Номер строки	Вид драгоценного металла	Масса драгоценного металла, в граммах	Место хранения драгоценного металла	Драгоценные металлы - Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	
Итого	x	0.00	x	0.00	x	x

9.5. Требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу

Номер строки	Вид активов(код строки)	Отчетная дата (Указывается дата, на которую составлена справка о стоимости чистых активов)	Наличие у акций (облигаций) российского эмитента (эмитентов) признака инвестиционного качества (Указывается "Да", "Нет" или "Нет данных")	Сведения о ценных бумагах российского эмитента (эмитентов), в которые вложено более 10 процентов стоимости активов (Указываются полное фирменное наименование, ИНН, ОГРН)	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
9900						

9.6. Художественные ценности

Номер строки	Сведения подлежащие раскрытию художественной ценности	Художественное наименование, количество в единицах	Художественная ценность (стоимость) актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6
9900					

9.7. Имущество, не указанное в таблице пунктов 9.1-9.6

Номер строки	Сведения подлежащие раскрытию	Вид имущества (количество, в единицах)	Стоимость актива	Уровень иерархии справедливой стоимости	Примечание
1	2	3	4	5	6
9900					

Расшифровки раздела IV «Обязательства»

Подраздел 1. Кредиторская задолженность кредитор – физическое лицо)

Номер строки	Вид задолженности	Код валюты задолженности	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения (отсутствия) последнего платежа по задолженности	Размер (вид, сумма) последнего платежа	Сведения о государственной регистрации задолженности (номер, дата)	Код страны	Кредитная задолженность по справедливой стоимости - сумма	Код страны	Кредитная задолженность по Договору - сумма	Тип договора	Ставка (%)	Срок (дата) возврата займа	Код ОКЕИ	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
9900								0,00							

Подраздел 2. Кредиторская задолженность кредитор – юридическое лицо)

Номер строки	Вид задолженности	Код валюты задолженности	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения (отсутствия) последнего платежа по задолженности	Наименование кредитора	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица	ИНН	Адрес кредитора	Код страны	Кредитная задолженность по справедливой стоимости - сумма	Код страны	Кредитная задолженность по Договору - сумма	Тип договора	Ставка (%)	Срок (дата) возврата займа	Код ОКЕИ	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.	Расчеты по договорам	643-RUB	Договор возмездного оказания услуг № 10/07-2022 от 10.07.2022 г.	2023.05.31	Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская компания"	1047705039421	7705234823	-	16503 Монголия г. Улан-Батор муниципальный округ Налайхинский район, ул. Нарантуйская д. 5, стр. 1, офис 311	RUS	2 (49 (66 (98	RUS	2 (49 (66 (98	Оценка кредиторской задолженности	-	-	-	-
9900										2 (49 (66 (98		2 (49 (66 (98					

Подраздел 3. Производные финансовые инструменты

Номер строки	Наименование финансового (производного) инструмента	Отчетная позиция	Код валюты	Количество договоров (контрактов)	Уровень иерархии справедливой стоимости	Вид базового актива	Обязательства по справедливой стоимости - сумма	Наименование эмитента базового актива	Идентификатор базового актива	Код ISIN	Регистрационный номер (идентификационный код) выпуска ценных бумаг	Тип договора	Наименование эмитента ценной бумаги (обязательства по ценной бумаге)	Наименование (вид) ценной бумаги (ценных бумаг) по которой (которым) рассчитывается стоимость	Идентификатор ценной бумаги	Количество ценных бумаг в договоре	Рыночная стоимость ценных бумаг на отчетную дату	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

Пояснительные примечания к справке о стоимости чистых активов.

Раздел I. Информация о фактах совершения ошибок акционерным инвестиционным фондом (управляющей компанией паевого инвестиционного фонда), потребовавших перерасчета стоимости чистых активов, а также о принятых мерах по исправлению и последствиях исправления указанных ошибок

Номер строки	Информация о факте совершения ошибки, допущенной при определении стоимости чистых активов	Информация о принятых мерах по исправлению ошибки	Информация о последствиях исправления ошибки
	1	2	3

Раздел II. Информация о фактах возникновения разногласий со специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов, а также о принятых мерах по предотвращению (урегулированию)

Номер строки	Информация о факте возникновения разногласий со специализированным депозитарием при определении стоимости чистых активов	Информация о принятых мерах по предотвращению (урегулированию) разногласий со специализированным депозитарием
	1	2

Раздел III. Сведения о событиях, которые оказали существенное, по мнению акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда), влияние на стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда (чистых активов паевого инвестиционного фонда)

Номер строки	Сведения о событиях, которые оказали существенное влияние на стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда или чистых активов паевого инвестиционного фонда
	1

Раздел IV. Информация, не указанная в разделах I–III

Номер строки	Содержание
	1

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество (при наличии) лица специализированного депозитария	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
(подпись)	(инициалы, фамилия)		
М.П. (при наличии)			

Руководитель управляющей компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов

(уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда)

КИТФинанс Брокер

КИТ Финанс (АО)
143481, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, к. 1, секция Г, помещение XXXVII
Телефон 8 800 101 00 55
ОГРН 1167847466742

Ежемесячный отчет по клиентскому счету №: 70461-70461
Наименование клиента: Акционерное общество «Операторская Компания»
Договор на брокерское обслуживание №: 70461 от 28.08.2018
За период: 01.03.2024 - 31.03.2024

Состояние денежных средств на счете

	Основной рынок, РУБ	Внебиржевой рынок, РУБ	Итого, РУБ
Входящий остаток	910 382,14	0	910 382,14
Сальдо расчетов (торговые операции):	0	-1 002 999 911,76	-1 002 999 911,76
списание денежных средств по итогам торгов	0	-1 002 999 911,76	-1 002 999 911,76
Сальдо расчетов (неторговые операции):	-299 911,76	1 003 299 911,76	1 003 000 000,00
зачисление денежных средств по неторговым операциям	1 003 000 000,00	1 003 299 911,76	2 006 299 911,76
списание денежных средств по неторговым операциям	-1 003 299 911,76	0	-1 003 299 911,76
Всего уплаченная комиссия:	-100,00	-300 000,00	-300 100,00
Комиссия брокера:	-100,00	-300 000,00	-300 100,00
Исходящий остаток	610 370,38	0	610 370,38
Позиция по ДС на Т+1	610 370,38	0	610 370,38
Позиция по ДС на Т+2	610 370,38	0	610 370,38
Позиция по ДС на Т+N	610 370,38	0	610 370,38
Курс к рублю	1,00	1,00	0

Состояние портфеля ценных бумаг

Наименование ЦБ	ISIN	Код гос. регистрации	Входящий остаток, шт.	Зачислено ЦБ, шт.	Списано ЦБ, шт.	Исходящий остаток, шт.	Позиция по ЦБ на Т+1, шт.	Позиция по ЦБ на Т+2, шт.	Позиция по ЦБ на Т+N, шт.	Цена последней сделки	Цена закрытия	Рыночная цена	Валюта цены	НКД	Стоимость ЦБ по цене последней сделки (с учетом НКД)	Стоимость ЦБ по цене закрытия (с учетом НКД)	Стоимость ЦБ по рыночной цене (с учетом НКД)	Место хранения ЦБ	Номинал	Валюта номинала
ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный»	RU000A105BB4	3734	0	900 828	0	900 828	900 828	900 828	900 828				РУБ					СД "ИНФИНИТУМ"	0	РУБ

Оценка активов

Оценка ДС, руб.		Оценка портфеля ЦБ по рыночной цене, руб.		Оценка активов, руб.	
без учета незавершенных сделок	с учетом незавершенных сделок	без учета незавершенных сделок	с учетом незавершенных сделок и договоров займа ЦБ	без учета незавершенных сделок	с учетом незавершенных сделок и договоров займа ЦБ
610 370,38	610 370,38			610 370,38	610 370,38

Оценка позиции, сведения о размерах начальной и минимальной маржи

	Сумма ДС в портфеле с учетом плановой позиции, руб.	Стоимость ликвидных ЦБ в составе портфеля с учетом плановой позиции, руб.	Стоимость портфеля с учетом ликвидных ЦБ, руб.	Размер начальной маржи, Мс	Размер минимальной маржи, Мм	Норматив покрытия риска при исполнении поручений клиента (НПР1)	Норматив покрытия риска при изменении стоимости портфеля клиента (НПР2)	Требования	Уровень достаточности средств
На начало периода	910 382,14	0,00	910 382,14						
На конец периода	610 370,38	0,00	610 370,38						

Уполномоченное лицо _____ /Попух А.Д.

Дата формирования отчета: 31.03.2024

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

КИТФинанс Брокер

ЮИТ Финанс (АО)
143401, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, к. 1, секция Г, помещение XXXVII
Телефон 8 800 101 00 65
ОГРН 1167847466742

Отчет по клиентскому счету №: 70461-70461
Наименование клиента: Акционерное общество «Операторская Компания»
Договор на брокерское обслуживание №: 70461 от 28.08.2018
За период: 20.03.2024 - 20.03.2024

Состояние денежных средств на счете

	Основной рынок, РУБ	Итого, РУБ
Входящий остаток	**610 470,36**	**610 470,36**
Всего уплаченная комиссия:	-100,00	-100,00
Комиссия брокера:	-100,00	-100,00
Исходящий остаток	**610 370,36**	**610 370,36**
Позиция по ДС на Т+1	610 370,36	610 370,36
Позиция по ДС на Т+2	610 370,36	610 370,36
Позиция по ДС на Т+N	610 370,36	610 370,36
Курс к рублю	1,00	0

Состояние портфеля ценных бумаг

Наименование ЦБ	ISIN	Код гос. регистрации	Входящий остаток, шт.	Зачислено ЦБ, шт.	Списано ЦБ, шт.	Исходящий остаток, шт.	Позиция по ЦБ на Т+1, шт	Позиция по ЦБ на Т+2, шт.	Позиция по ЦБ на Т+N, шт.	Цена последней сделки	Цена закрытия	Рыночная цена	Валюта цены	НКД	Стоимость ЦБ по цене последней сделки (с учетом НКД)	Стоимость ЦБ по цене закрытия (с учетом НКД)	Стоимость ЦБ по рыночной цене (с учетом НКД)	Место хранения ЦБ	Номинал	Валюта номинала
ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный»	RU000A1059B4	3734	900 828	0	0	900 828	900 828	900 828	900 828				РУБ					СД "ИНФИНИТУМ"	0	РУБ

Оценка активов

Оценка ДС, руб.		Оценка портфеля ЦБ по рыночной цене, руб.		Оценка активов, руб.	
без учета незавершенных сделок	с учетом незавершенных сделок	без учета незавершенных сделок	с учетом незавершенных сделок и договоров займа ЦБ	без учета незавершенных сделок	с учетом незавершенных сделок и договоров займа ЦБ
610 370,36	610 370,36			610 370,36	610 370,36

Движение денежных средств по неторговым операциям

Дата	Тип операции	Сумма	Валюта	Основание	Примечание	Секция
20.03.2024	Ком.бр.оформл.поруч.	-100,00	РУБ		Комиссия брокера за оформление поручения. ТПр07032410	Основной рынок

Оценка позиции, сведения о размерах начальной и минимальной маржи

Сумма ДС в портфеле с учетом плановой позиции, руб.	Стоимость ликвидных ЦБ в составе портфеля с учетом плановой позиции, руб.	Стоимость портфеля с учетом ликвидных ЦБ, руб.	Размер начальной маржи, Мо	Размер минимальной маржи, Мк	Норматив покрытия риска при исполнении поручений клиента (НПР1)	Норматив покрытия риска при изменении стоимости портфеля клиента (НПР2)	Требования	Уровень достаточности средств
610 370,36	0,00	610 370,36	0,00	0,00	610 370,36	610 370,36	0,00	9,99

Уполномоченное лицо _____/Попух А.Д.

Дата формирования отчета: 20.03.2024

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

КИТФинанс Брокер

Депозитарий КИТ Финанс (Акционерное общество)
143401, Московская область, Г.О.Красногорск, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 4, к. 1, секция Г, помещение XXXVII
Лицензия на осуществление депозитарной деятельности №040-06467-000100 от 03.10.2003, выдана ФКЦБ России

Уведомление о проведенных операциях за период: 13.03.2024 - 13.03.2024
Номер счета депо : 0704610П1
Владелец счёта: Акционерное общество «Операторская Компания»
Документ: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 5147746312203 МИФНС № 46 по г. Москве
ИНН: 7709966936
Ценная бумага: По всем ЦБ

Пай

/п	Наименование ЦБ	ISIN	№ гос. регистрации/CFI	Дата	Тип операции	Вх. остаток	Оборот по дебету	Оборот по кредиту	Исх. остаток	Примечание
	ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный»	RU000A1059B4	3734	13.03.2024	Зачисление	0	0	900828	900828	

ыпуска документа: 14.03.2024 11:56:51

Начальник депозитария /Идашкина Т.А./

ТФГ управляющая компания

ИНН 7708168370
ОГРН 1037739614604
Тел.: (495) 772-97-42
Эл. почта: tfg@tfg.ru

Адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение II
Сайт: www.tfg.ru

Исх. № б/н от 04 марта 2024

О предоставлении расчетной
стоимости инвестиционного пая

Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП", осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТФГ - Стабильный» сообщает, что расчетная стоимость инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ - Стабильный» по состоянию на 29.02.2024 года составляет 1 113,42 рублей.

Заместитель генерального директора
по операционным вопросам



Елизарова Н.В.

Исполнитель: Величко Елена
Тел.: (495) 772-97-42 доб.9055

ТФГ управляющая компания

ИНН 7708168370
ОГРН 1037739614604
Тел.: (495) 772-97-42
Эл. почта: tfg@tfg.ru

Адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение II
Сайт: www.tfg.ru

Исх. № 621 от 02 июля 2025

О предоставлении расчетной стоимости инвестиционного пая

Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП", осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТФГ - Стабильный» сообщает, что расчетная стоимость инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ - Стабильный» по состоянию на 30.06.2025 года составляет 1 021,07 рублей.

Заместитель генерального директора Новоторцев К.А.



Исполнитель: Величко Елена
Тел.: (495) 772-97-42 доб. 9055

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3473-24

ДАТА ВЫДАЧИ
09.12.2024

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах
Номер 034481-3, от 07.11.2022 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 07.11.2025
Номер 034782-2, от 10.02.2023 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 10.02.2026
Номер 035918-1, от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Виктории Викторовне

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "15" марта 2010 г. по "до" октября 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по "Оценке стоимости недвижимости (бизнеса)"

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "19" октября 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Антонине Викторовне

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости недвижимости (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П.

Ректор (директор)

Город Москва 2010 год

МПФ Гознака, 1996

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 15608

*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«06» сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения
и Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«21» декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения
заключили брак 10.08.2013
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова
Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи «10» августа 2013 г.

М.П.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Н.С.Глебова

III-ИК № 625293

Гознак, МПФ, Москва, 2010, «Б».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034481-3 «07» ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «07» ноября 2022 г. № 275

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» ноября 2025 г.


005147 - КАЗ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034782-2 « 10 » февраля 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » февраля 20 23 № 287

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » февраля 20 26 г.

АО «ОПШИОн», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672


012694 - КА2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035918-1 « 07 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

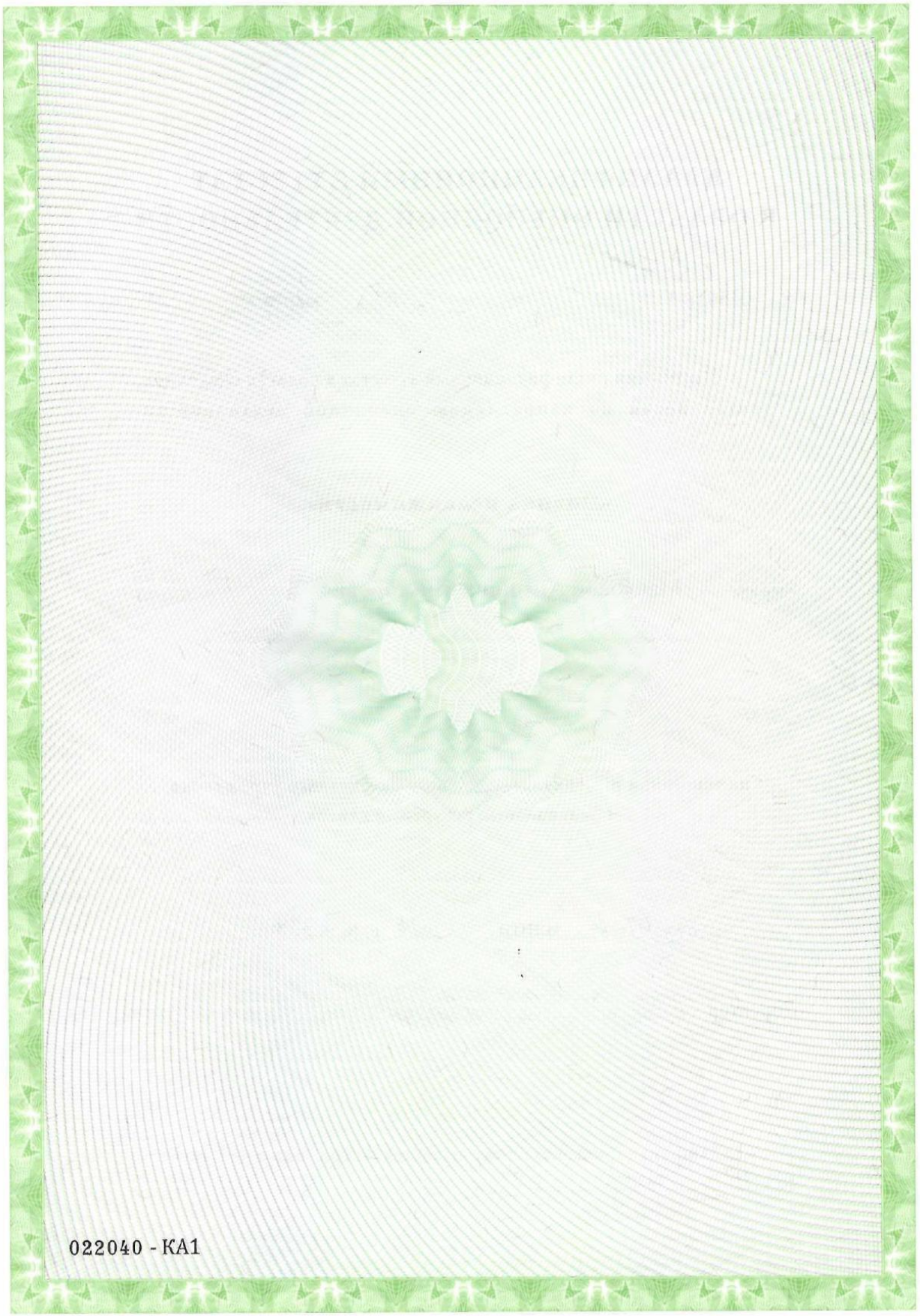
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 07 » марта 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 072


022040 - КА1

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 858/2025/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 858/2025/СП134/765 от 22.07.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Маслова Антонина Викторовна*** *(ИНН 503115313739)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Согласно п. 6.2 Договора*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» августа 2025 г. по «22» августа 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*
м.п.
«22» июля 2025г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

_____ *(Маслова А.В.)*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 305 (Триста пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Снедкова В.В.