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»
Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/24-06-Ц

от 30 сентября 2024 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 № 24-06 от 18.09.2024 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата проведения оценки:	30 июня 2024 г.
Дата составления отчета:	30 сентября 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 4
1.1. Задание на оценку ... 4
1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку ... 6
1.3. Сведения о заказчике оценки ... 7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор ... 7
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» ... 7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах ... 8
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 ... 8
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 ... 10
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 ... 11
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата ... 11
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки ... 12
1.12. Методология определения справедливой стоимости ... 12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 15
2.1. Общие положения ... 15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки ... 15
2.3. Общая информация об объекте оценки ... 18
2.4. Информация, характеризующая деятельность организации ... 20
2.5. Финансовая информация ... 20
2.5.1. Анализ финансовых результатов Общества ... 20
2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества ... 23
2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности ... 28
2.5.4. Прогнозные данные ... 35
2.6. Описание текущего использования объекта оценки ... 35
2.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки ... 35
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 36
3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2010 г. по 2023 г. ... 36
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2024 г. ... 37
3.3. Прогноз социально-экономического развития ... 40
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли ... 45
3.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A) ... 48
3.6. Анализ биржевых сделок (котировок) ... 52
3.7. Анализ внебиржевых сделок ... 52
3.8. Общие выводы ... 53
IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ... 54
4.1. Общие положения ... 54
4.2. Общие понятия оценки ... 54
4.3. Общее описание подходов и методов оценки ... 55
4.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» ... 55
4.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки ... 56
4.4. Согласование результатов оценки ... 60
V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 61
5.1. Обоснование подходов и методов оценки ... 61
5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом ... 62
5.2.1. Общие положения ... 62
5.2.2. Расчет стоимости объекта оценки ... 62
5.2.3. Расчет скорректированной стоимости активов ... 63
5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств ... 72
5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки ... 73
5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом ... 77
5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом ... 77
5.5. Согласование результатов оценки ... 78
VI. ВЫВОДЫ ... 79
VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ ... 80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ ... 81
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» ... 83
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» ... 123
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА ... 129

Заместителю генерального директора –
Финансовому директору
АО УК «РВМ Капитал»
г-ну Володарскому А.В.

30 сентября 2024 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 24-06 от 18.09.2024 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: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

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 2024 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 № 24-06 от 18.09.2024 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 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 490 *(Пять тысяч четыреста девяносто) 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:

5 580 (*Пять тысяч пятьсот восемьдесят)* рублей

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 24-06 от 18.09.2024 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: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%. 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 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
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	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные Инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена; • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - 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 - предполагаемое использование результата 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 – 30.06.2024 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 – 30.06.2024 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 № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.
- 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 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. 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. № 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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух 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». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., 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 № 289/2024/СП134/765, выдан 06.08.2024 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2024 г. по 22.08.2025 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 № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%. 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 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
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	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена. • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - 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. – 31.12.2023 г. и на 30.06.2024 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 30.06.2024 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 30.06.2024 г.	копия
Договор цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г.	копия
Справка о стоимости чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный»	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 30.06.2024 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса ООО "Акселератор прогресса" по состоянию на 30.06.2024 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 50%+1 до 75%	
Затратный подход	5 490 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 490 руб.
1 акция в пакете от 75%+1 до 100%	
Затратный подход	5 580 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 580 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).

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

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:

   - 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: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

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 2016 г. по 30.06.2024 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2016 г. по 30.06.2024 г.

Исторический отчет о финансовых результатах представлен в табл. 4.

Таблица 4.

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

Наименование показателей	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	6 мес. 2024 г.
Выручка от реализации	***255 175***	***266 154***	***120 004***	***0***	***0***	***2 363 877***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость	-179 466	-166 844	-131 908	0	0	-2 348 012	0	0	0
Валовая прибыль	***75 709***	***99310***	***-11 904***	***0***	***0***	***15 865***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-2 415	-2 497	-1 211
Прибыль (убыток) от продаж	***72 790***	***95 761***	***-14 270***	***-1 378***	***-1 273***	***14 526***	***-2 415***	***-2 497***	***-1 211***
Проценты к получению	1 761	4 095	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	-98 380	-84 735	42 230	95 454	45 436	41 000	45 993	9 468	9 114
Доходы от участия в других	0	0	-34 013	0	0	-10 603	-101	0	0

Наименование показателей	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	6 мес. 2024 г.
организациях									
Прочие доходы	2	177	2 979 017	1 586 651	0	695 575	1 943 095	0	0
Прочие расходы	-13 786	-43 150	-3 078 349	-1 467 553	-27	-655 314	-1 816 465	-19	-10
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-37 613***	***-27 852***	***-105 385***	***213 174***	***44 136***	***85 184***	***170 107***	***6 952***	***7 893***
Текущий налог на прибыль	0	0	0	-21 382	-4 415	-16 128	-34 022	-1 385	-1 580
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	-1	-6	2
Отложенные налоговые активы	7 444	5 529	3 337	-21 384	-4 413	0	0	0	0
Прочее	0	0	0	0	-1	-1	-46	0	0
Чистая прибыль	***-30 169***	***-22 323***	***-102 048***	***170 408***	***35 307***	***69 054***	***136 038***	***5 561***	***6 315***

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.
** - данные по итогам 2018 года представлены с учетом корректировок, отраженных в отчетности за 2019 год.*

На основе представленных в табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества, за период с 31.12.2016 г. по 30.06.2024 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	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	6 мес. 2024 г.
Выручка (Sales)	***255 175***	***266 154***	***120 004***	***0***	***0***	***2 363 877***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-104 798	-88 227	-92 104	0	0	-2 348 012	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***150 377***	***177 927***	***27 900***	***0***	***0***	***15 865***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-2 415	-2 497	-1 211
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***147 458***	***174 378***	***25 534***	***-1 378***	***-1 273***	***14 526***	***-2 415***	***-2 497***	***-1 211***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-13 784	-42 973	-99 332	119 098	-27	40 261	126 630	-19	-10
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***133 674***	***131 405***	***-73 798***	***117 720***	***-1 300***	***54 787***	***124 215***	***-2 516***	***-1 221***
Амортизация	-74 668	-78 617	-39 804	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***59 006***	***52 788***	***-113 602***	***117 720***	***-1 300***	***54 787***	***124 215***	***-2 516***	***-1 221***
Проценты к уплате	-98 380	-84 735	-34 013	0	0	-10 603	-101	0	0
Проценты к получению	1 761	4 095	42 230	95 454	45 436	41 000	45 993	9 468	9 114
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-37 613***	***-27 852***	***-105 385***	***213 174***	***44 136***	***85 184***	***170 107***	***6 952***	***7 893***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	7 444	5 529	3 337	-42 766	-8 829	-16 129	-34 069	-1 391	-1 578
Чистая прибыль	***-30 169***	***-22 323***	***-102 048***	***170 408***	***35 307***	***69 055***	***136 038***	***5 561***	***6 315***

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

Таблица 6.

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

Наименование показателей	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	6 мес. 2024 г.
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-41,1%	-33,1%	-76,8%	n/a	n/a	-99,3%	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***58,9%***	***66,9%***	***23,2%***	***n/a***	***n/a***	***0,7%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,1%	-1,3%	-2,0%	n/a	n/a	-0,1%	n/a	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***57,8%***	***65,5%***	***21,3%***	***n/a***	***n/a***	***0,6%***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-5,4%	-16,1%	-82,8%	n/a	n/a	1,7%	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***52,4%***	***49,4%***	***-61,5%***	***n/a***	***n/a***	***2,3%***	n/a	n/a	***n/a***
Амортизация	-29,3%	-29,5%	-33,2%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***23,1%***	***19,8%***	***-94,7%***	***n/a***	***n/a***	***2,3%***	n/a	n/a	***n/a***

Наименование показателей	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	6 мес. 2024 г.
Проценты к уплате	-38,6%	-31,8%	-28,3%	n/a	n/a	-0,4%	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	0,7%	1,5%	35,2%	n/a	n/a	1,7%	*n/a*	*n/a*	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-14,7%***	***-10,5%***	***-87,8%***	***n/a***	***n/a***	***3,6%***	n/a	n/a	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,1%	2,8%	n/a	n/a	-0,7%	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	***-11,8%***	***-8,4%***	***-85,0%***	***n/a***	***n/a***	***2,9%***	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	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	6 мес. 2024 г.
Выручка (Sales)	***7,3%***	***4,3%***	***-54,9%***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	65,0%	-15,8%	*-0,1%*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***-13,8%***	***18,3%***	***-84,0%***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-7,3%	21,6%	*-33,3%*	*41,8%*	*-7,6%*	*5,2%*	*80,4%*	*3,4%*	*-51,5%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-13,9%***	***18,3%***	***-85,0%***	***105,4%***	***-7,6%***	***-1241,1%***	***-116,6%***	***3,4%***	***-51,5%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-70,5%	211,8%	*131,1%*	*219,9%*	*-100,0%*	*-149214,8%*	*214,5%*	*-100,0%*	*-47,4%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***7,4%***	***-1,7%***	***-157,9%***	***259,5%***	***-101,1%***	***-4314,4%***	***126,7%***	***-102,0%***	***-51,5%***
Амортизация	14,2%	5,3%	*-46,7%*	*100,0%*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***-0,2%***	***-10,5%***	***-315,2%***	***203,6%***	***-101,1%***	***-4314,4%***	***126,7%***	***-102,0%***	***-51,5%***
Проценты к уплате	-8,9%	-13,9%	*-59,9%*	*100,0%*	*n/a*	*n/a*	*-99,0%*	*-100,0%*	*n/a*
Проценты к получению	-86,0%	132,5%	*931,3%*	*126,0%*	*-52,4%*	*-9,8%*	*12,2%*	*-79,4%*	*-3,7%*
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-3,5%***	***26,0%***	***-278,4%***	***302,3%***	***-79,3%***	***93,0%***	***99,7%***	***-95,9%***	***13,5%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	8,1%	-25,7%	*-39,6%*	*1381,6%*	*-79,4%*	*82,7%*	*111,2%*	*-95,9%*	*13,4%*
Чистая прибыль	***-2,5%***	***26,0%***	***-357,1%***	***267,0%***	***-79,3%***	***95,6%***	***97,0%***	***-95,9%***	***13,6%***

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.

В период с 2016 г. по 2017 г. динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту, в дальнейшем отмечается снижение рассматриваемого показателя. По итогам 2019 г., 2020 г., валовая выручка отсутствует. По итогам 2021 г. у оцениваемого общества имеется выручка в размере 2 363 877 тыс. руб. По итогам 2022 г., 2023 г. и 6 мес. 2024 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) была как положительной, так и отрицательной, что свидетельствует о нестабильности деятельности оцениваемого Общества.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. До 2019 года прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная, по итогам 2019-2023 гг. и 6 мес. 2024 г. - 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 31.12.2016 г. по 30.06.2024 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	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	30.06.2024 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	393	313	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	2 106 282	2 027 917	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	1 262 000	1 100 000	0	870 000	870 000	871 873
Отложенные налоговые активы	18 669	24 198	27 535	6 151	1 738	15	14	8	10
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***2 125 344***	***2 052 428***	***27 535***	***1 268 151***	***1 101 738***	***15***	***870 014***	***870 008***	***871 883***
Запасы	1 184	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	15 560	0	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	26 878	292 579	13 814	4 651	7 789	3 603	162 243	9 558	3 178
Краткосрочные финансовые вложения	0	19 000	1 446 969	403 305	604 320	773 214	0	143 095	93 095
Денежные средства	15 424	5 916	32 379	23 874	10 325	136 762	16 965	32 570	93 917
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***58 736***	***317 495***	***1 493 162***	***431 830***	***622 434***	***913 579***	***179 208***	***185 223***	***190 190***
БАЛАНС	**2 184 080**	**2 369 923**	**1 520 697**	**1 699 981**	**1 724 172**	**913 594**	**1 049 222**	**1 055 231**	**1 062 073**
Уставный капитал	1 455 000	1 718 000	1 620 421	1 556 953	1 556 953	676 892	676 892	676 892	676 892
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0	0	0	10 286	13 738	20 540	20 818
Нераспределенная прибыль	-75 254	-97 579	-102 048	131 827	167 135	225 903	358 488	357 248	363 284
Итого собственный капитал	***1 379 746***	***1 620 421***	***1 518 373***	***1 688 780***	***1 724 088***	***913 081***	***1 049 119***	***1 054 681***	***1 060 995***
Долгосрочные заёмные средства	749 042	707 250	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***749 042***	***707 250***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	55 281	42 224	2 286	11 167	31	439	34	510	1 029
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	30.06.2024 г.
Оценочные обязательства	11	28	38	34	54	74	69	40	48
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***55 292***	***42 252***	***2 324***	***11 201***	***85***	***513***	***103***	***550***	***1 077***
БАЛАНС	2 184 080	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 049 222	1 055 231	1 062 072

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2023 г.	30.06.2024 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	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%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	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%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,03%	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	84,67%	96,44%	85,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	74,24%	63,80%	82,92%	82,45%	82,09%
Отложенные налоговые активы	0,49%	0,85%	1,02%	1,81%	0,36%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***85,18%***	***97,31%***	***86,60%***	***1,81%***	***74,60%***	***63,90%***	***82,92%***	***82,45%***	***82,09%***
Запасы	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	12,46%	1,23%	12,35%	0,91%	0,27%	0,45%	15,46%	0,91%	0,30%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,80%	95,15%	23,72%	35,05%	0,00%	13,56%	8,77%
Денежные средства	2,35%	0,71%	0,25%	2,13%	1,40%	0,60%	1,62%	3,09%	8,84%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***14,82%***	***2,69%***	***13,40%***	***98,19%***	***25,40%***	***36,10%***	***17,08%***	***17,55%***	***17,91%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Уставный капитал	63,33%	66,62%	72,49%	106,56%	91,59%	90,30%	64,51%	64,15%	63,73%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	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%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,31%	1,95%	1,96%
Нераспределенная прибыль	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-6,71%	7,75%	9,69%	34,17%	33,85%	34,21%
Итого собственный капитал	***61,37%***	***63,17%***	***68,37%***	***99,85%***	***99,34%***	***100,00%***	***99,99%***	***99,95%***	***99,90%***
Долгосрочные заёмные средства	35,26%	34,30%	29,84%	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%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	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%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***35,26%***	***34,30%***	***29,84%***	***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%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	3,37%	2,53%	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,00%	0,05%	0,10%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	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%	0,01%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***3,37%***	***2,53%***	***1,78%***	***0,15%***	***0,66%***	***0,00%***	***0,01%***	***0,05%***	***0,10%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**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.

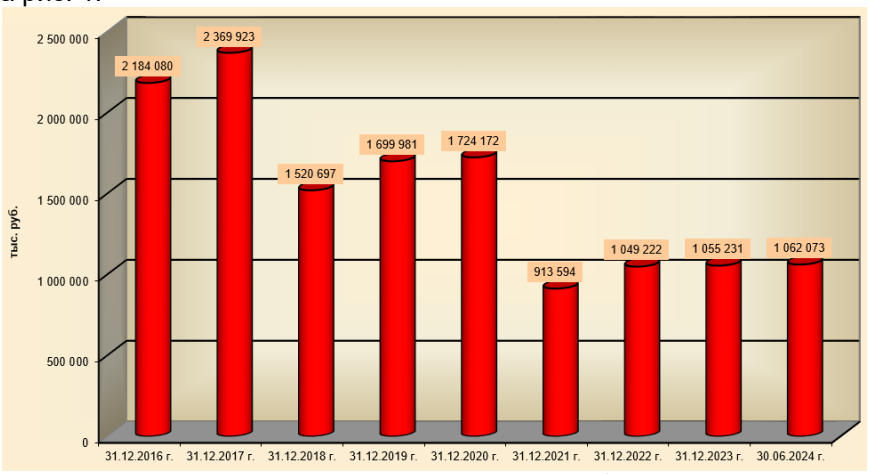


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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
2016 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств. При этом необходимо отметить увеличение НДС и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2017 г.	Рост	Причиной роста является увеличение собственного капитала (средств).	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2018 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Существенные изменения структуры активов, связанные с продажей объекта недвижимости.	Существенные изменения структуры обязательств, связанные с продажей объекта недвижимости.
2019 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2021 г.	Снижение	Причиной снижения является уменьшение уставного капитала общества.	Снижение за счет финансовых вложений	Без существенных изменений.
2022 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение долгосрочных финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2023 г.-6 мес. 2024 г.	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 99,90% в структуре источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

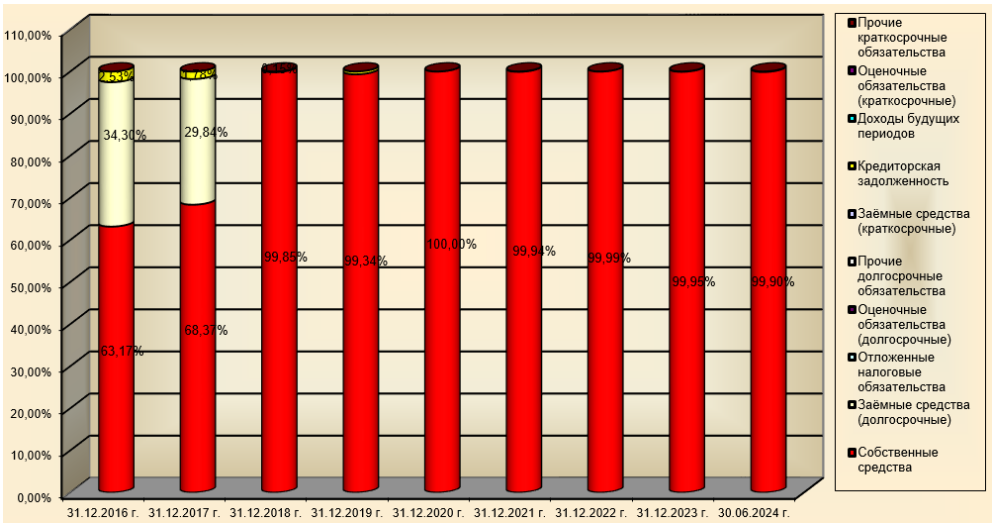


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2016 г. по 31.12.2018 г. в структуре активов Общества преобладали внеоборотные активы. Основу внеоборотных активов Общества составляли доходные вложения в материальные ценности (здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб., дом № 22, корпус А с имуществом, входящим в его состав). В 2018 году в структуре активов произошли существенные изменения, связанные с продажей объекта недвижимости и частичного инвестирования денежных средств в финансовые вложения. По состоянию на дату оценки доля внеоборотных активов составляет 82,09%, доля оборотных активов составляет 17,91%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

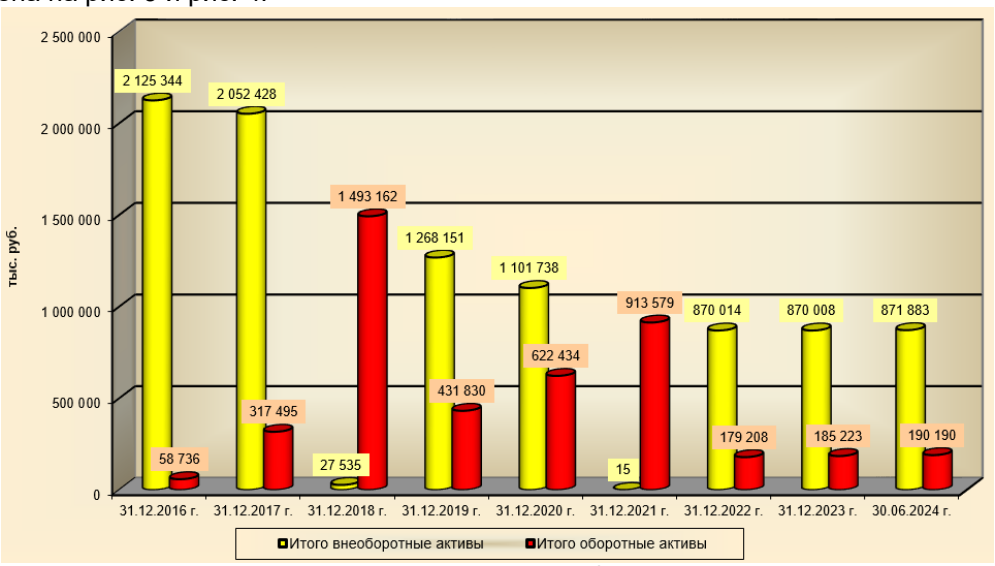


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

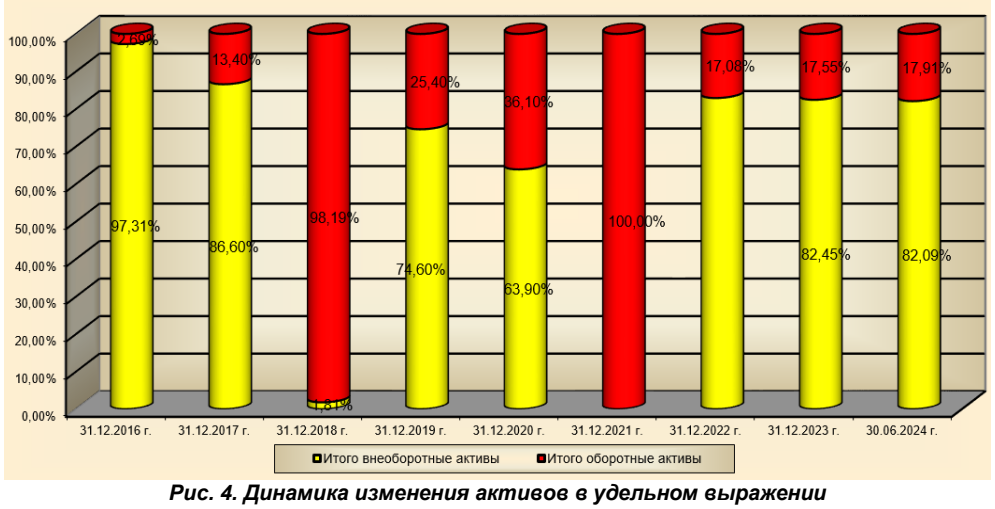


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:
- долгосрочные финансовые вложения – 82,09% совокупных активов Общества;
- денежные средства и денежные эквиваленты – 8,84% совокупных активов Общества;
- краткосрочные финансовые вложения – 8,77% совокупных активов Общества.

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

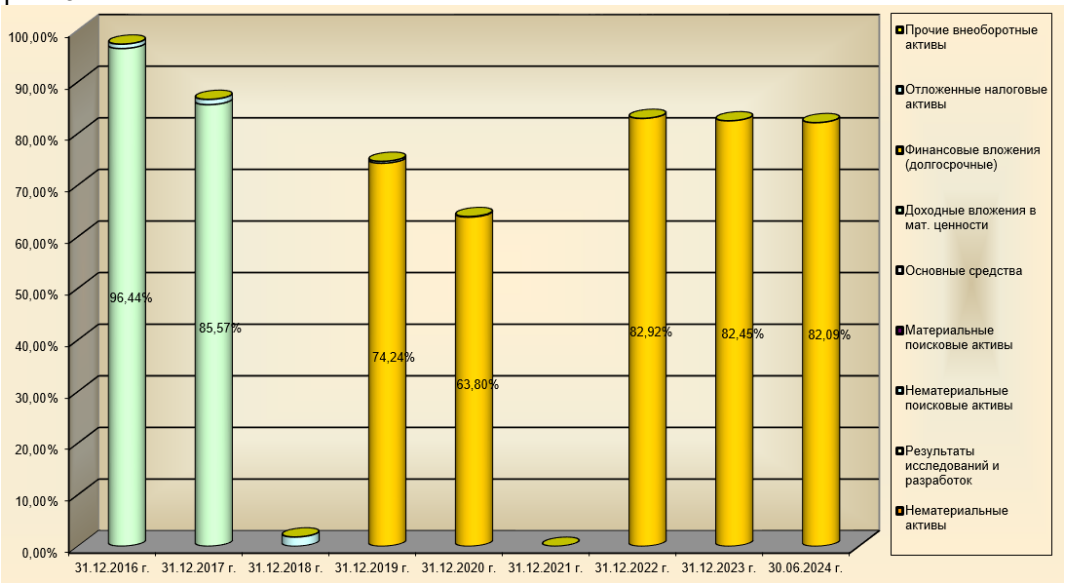


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

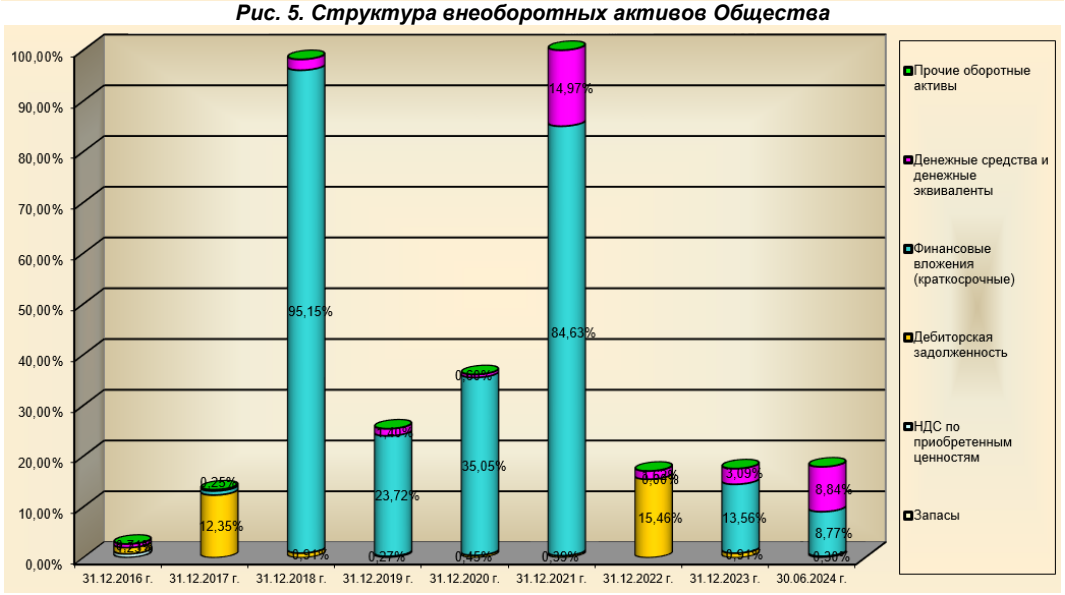


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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 10 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 3 178 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 93 095 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 93 917 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 1 029 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 48 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. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	30.06. 2024 г.
Ликвидность									
Коэф. абсолютной ликвидности	0,6975	0,2790	0,5897	636,5525	38,1376	7231,1176	1773,8324	164,7087	319,3909
Коэф. быстрой ликвидности	4,3942	1,0409	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835	336,7691
Коэф.текущей ликвидности	4,3942	1,0623	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835	336,7691
Финансовой устойчивости									
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	208 882	-11 969	250 355	11 528	-6 516	7 758	3 164	162 209	9 048
Доля СОС в выручке, %	81,86	-4,50	208,62	n/a	n/a	0,33	n/a	n/a	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,7204	0,6492	0,7895	55,1434	1,3317	1,5649	60872,0667	1,2059	1,2123
Коэф. финансовой устойчивости	0,9663	0,9747	0,9822	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999	0,9995
Коэф.автономии	0,6137	0,6317	0,6837	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999	0,9995
Финансовый риск									
Покрытие процентов	0,5998	0,6230	-3,3400	n/a	n/a	5,1671	1229,8515	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	36,49	35,19	30,38	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	57,45	54,29	43,65	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	35,26	34,30	29,84	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Эффективность									
Оборачиваемость запасов, дней	0	1	2	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	0	11	23	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	205	215	486	n/a	n/a	1	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	30.06. 2024 г.
Операционный цикл, дней	205	227	511	0	0	1	0	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	79	145	135	n/a	n/a	1	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	0	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	126	82	376	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a
Прибыльность / рентабельность									
Коэф. EBITDA, %	23,12	19,83	-94,67	n/a	n/a	2,32	n/a	n/a	n/a
Коэф. EBIT, %	23,12	19,83	-94,67	n/a	n/a	2,32	n/a	n/a	n/a
Коэф. EBT, %	-14,74	-10,46	-87,82	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a
Коэф. прибыли после налогов, %	-11,82	-8,39	-85,04	n/a	n/a	2,92	n/a	n/a	n/a
Отдача на собственный капитал, %	-4,28	-1,60	-6,80	10,86	2,20	4,05	10,32	0,57	0,60
Отдача на инвестированный капитал, %	4,25	1,94	-4,08	4,90	-0,06	2,57	7,54	-0,21	-0,09
Отдача на активы, %	-2,63	-1,00	-4,48	8,76	2,19	4,03	10,31	0,57	0,60

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. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	30.06. 2024 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-4,28	-1,60	-6,80	10,86	2,20	4,05	10,32	0,57	0,60
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	99,85	99,34	100,00	99,94	99,99	99,95
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	55,14	1,33	1,56	60 872	1,21	1,21
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	79	145	135	n/a	n/a	1	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	126	82	376	n/a	n/a	0	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.

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
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 31.12.2016 г. по 30.06.2024 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 23.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 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	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	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	1	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**5**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 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	0	1	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	1	0	0	0
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	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**8**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 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	0	1	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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	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	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**7**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 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 19.

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 20.

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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 21.

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 22.

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 23.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.06.2024 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	1	0	0	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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.

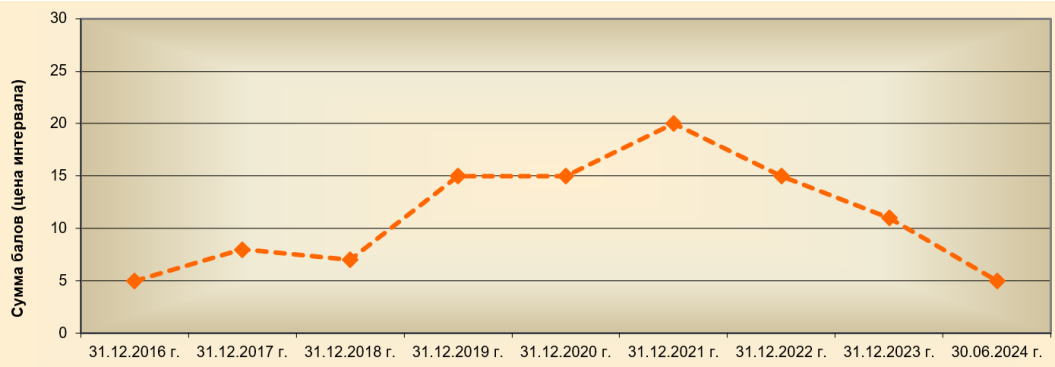


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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	44,44	0,00	11,11	44,44
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	55,56	22,22	0,00	11,11
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	55,56	0,00	0,00	33,33
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	22,22	0,00	11,11	55,56
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	11,11	0,00	0,00	77,78

Источник: Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 24 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 – высокая (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 2010 г. по 2023 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2010 г. по 2023 г. представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2010 г.	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.
ВВП	104,5	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
Индекс-дефлятор ВВП	114,2	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
Индекс потребительских цен, на конец периода	108,78	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
Индекс промышленного производства	107,30	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
Обрабатывающие производства	110,60	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
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,70	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
Инвестиции в основной капитал	106,3	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
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,0	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
Ввод в действие жилых домов	97,5	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
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,9	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
Реальная заработная плата	105,2	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
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	20 952	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	57 244	65 338	113,8
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,3	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
Оборот розничной торговли	106,5	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
Объем платных услуг населению	101,5	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
Экспорт товаров, млрд. долл. США	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3	494,0	-	-
Импорт товаров, млрд. долл. США	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2	303,9	-	-
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,20	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

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 2010 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.

3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2024 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

2. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г

3. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

4. Рост объёма строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.

5. Объём оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г

в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

8. В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г. Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г. Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г. Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

9. Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%. Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	**4,7**	**4,0**	**3,0**	**4,5**	**4,4**	**5,4**	**4,2**	**7,6**	**4,8**	**3,6**	**4,9**	**5,7**	**5,1**	**-1,6**	**-1,2**
Сельское хозяйство	**0,9**	**0,7**	**-0,3**	**1,0**	**1,4**	**1,2**	**2,5**	**0,5**	**-0,2**	**-0,3**	**-5,7**	**2,4**	**1,1**	**1,6**	**11,3**
Строительство	**3,9**	**4,1**	**1,2**	**7,0**	**4,5**	**3,5**	**1,9**	**5,1**	**3,9**	**7,9**	**6,6**	**7,5**	**9,1**	**10,0**	**7,5**
Оптовая торговля	**10,3**	**8,3**	**1,8**	**11,1**	**12,6**	**12,6**	**10,2**	**16,2**	**11,9**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**
Суммарный оборот	**7,5**	**6,5**	**5,6**	**6,6**	**7,3**	**8,5**	**8,5**	**9,8**	**7,2**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	**8,8**	**7,3**	**6,3**	**7,5**	**8,2**	**10,4**	**10,8**	**11,7**	**8,6**	**8,0**	**11,7**	**14,0**	**11,2**	**-5,5**	**-6,5**
Платные услуги населению	**3,8**	**4,1**	**3,0**	**4,3**	**4,9**	**3,6**	**2,3**	**4,6**	**4,0**	**6,9**	**6,7**	**7,9**	**7,6**	**5,2**	**5,0**
Общественное питание	**5,4**	**5,4**	**6,7**	**4,0**	**5,7**	**5,3**	**4,7**	**9,0**	**2,2**	**13,9**	**10,5**	**12,4**	**19,9**	**13,9**	**7,6**
Грузооборот транспорта	**0,2**	**-0,6**	**-0,8**	**0,8**	**-1,8**	**0,9**	**1,0**	**3,8**	**-1,8**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	**14,5**	-	-	-	**9,8**	**8,6**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**
Промышленное производство	**4,4**	**3,7**	**1,9**	**5,3**	**3,9**	**5,6**	**4,0**	**8,5**	**4,6**	**3,5**	**4,1**	**5,4**	**5,7**	**-1,4**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
Инфляция															
Индекс потребительских цен	**7,9**	**8,3**	**8,6 / 9,1[1]**	**8,3**	**7,8**	**7,6**	**7,7**	**7,7**	**7,4**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1[2]	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата															
рублей	82 470[2]	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7[2]	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1[3]	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4[3]	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.
[2] За январь - май 2024 г.
[3] Уточнение данных

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,4**	**3,7**	**1,9**	**5,3**	**3,9**	**5,6**	**4,0**	**8,5**	**4,6**	**3,5**	**4,1**	**5,4**	**5,7**	**-1,4**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,3**	**-1,7**	**-3,1**	**-0,3**	**-1,7**	**1,1**	**0,4**	**2,1**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,3**	**0,5**	**-3,6**	**1,5**
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	**8,0**	**7,3**	**4,6**	**9,1**	**8,3**	**8,8**	**6,0**	**13,5**	**7,5**	**7,5**	**7,8**	**10,8**	**10,5**	**0,5**	**0,3**
пищевая промышленность	**6,8**	**6,1**	**4,0**	**6,6**	**7,9**	**7,7**	**4,9**	**11,3**	**7,3**	**4,6**	**3,1**	**6,3**	**5,7**	**4,0**	**1,6**
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	**5,0**	**2,5**	**1,8**	**2,9**	**3,0**	**7,9**	**2,0**	**11,2**	**12,2**	**4,3**	**4,4**	**6,8**	**5,4**	**0,8**	**4,5**
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**7,9**	**6,5**	**6,7**	**5,7**	**7,3**	**9,3**	**6,0**	**12,2**	**10,3**	**-0,4**	**7,2**	**3,9**	**-1,2**	**-10,1**	**-2,0**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**-3,3**	**-2,7**	**-4,4**	**1,2**	**-4,8**	**-3,8**	**-6,4**	**-0,7**	**-4,0**	**2,6**	**-1,0**	**0,8**	**8,3**	**2,9**	**-0,6**
химический комплекс	**5,7**	**4,0**	**2,8**	**5,7**	**3,6**	**7,6**	**5,5**	**11,1**	**6,8**	**5,0**	**9,4**	**9,0**	**7,6**	**-4,8**	**-0,3**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	**7,6**	**7,1**	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	**9,3**	**-0,8**	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	**6,3**	**4,3**	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**2,6**	**0,3**	**-3,0**	**0,3**	**4,3**	**6,1**	**3,9**	**9,3**	**5,5**	**2,6**	**5,2**	**4,9**	**4,0**	**-5,6**	**3,9**
металлургический комплекс	**8,8**	**9,2**	**6,7**	**14,5**	**6,8**	**8,3**	**3,9**	**16,7**	**4,9**	**9,3**	**6,5**	**10,4**	**14,9**	**6,6**	**2,7**
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	**22,0**	**17,9**	**12,1**	**13,3**	**30,3**	**27,4**	**22,9**	**33,0**	**28,3**	**21,1**	**20,4**	**38,5**	**32,6**	**3,8**	**-5,9**
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	**8,0**	**7,6**	**4,7**	**7,5**	**11,2**	**8,3**	**6,3**	**9,9**	**9,2**	**6,6**	**7,7**	**18,4**	**5,9**	**-5,0**	**0,0**
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**3,9**	**2,3**	**4,1**	**4,2**	**-0,8**	**5,0**	**4,1**	**6,4**	**4,6**	**0,2**	**0,6**	**0,4**	**0,1**	**-0,4**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**4,7**	**4,7**	**6,4**	**5,4**	**2,3**	**4,7**	**4,6**	**6,0**	**3,5**	**-2,5**	**2,7**	**1,5**	**-3,3**	**-10,7**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

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 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов.

Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 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.

По итогам 2023 г. рост российской экономики составил 3,6 процента. Ключевым драйвером стал внутренний спрос: как потребительский, так и инвестиционный. Экономика Российской Федерации не только адаптировалась к новым внешнеэкономическим условиям, но и продемонстрировала способность к устойчивому развитию. Это было достигнуто благодаря предпринятым мерам Правительства Российской Федерации и сформированному в предшествующие годы запасу прочности.

Внешние условия

Развитие мировой экономики

В 2023 г. ситуация в мировой экономике оставалась сложной. Несмотря на значительное снижение цен на товарно-сырьевых рынках относительно максимумов 2022 г. и, как следствие, уменьшение инфляционного давления, уровень инфляции во многих странах оставался выше целевых значений. Это вынудило мировые центральные банки продолжить жесткую денежно-кредитную политику, что привело к росту процентных ставок до максимальных значений за последние 20 лет. Так, ФРС США за год повысила ставку с 4,5% до 5,5% годовых, ЕЦБ – с 2,5% до 4,5% годовых. Результатом стало снижение темпов инфляции в США с 6,4% г/г в январе 2023 г. до 3,4% г/г в декабре 2023 г., в еврозоне – с 8,6% до 2,9 процента.

Мировая торговля товарами сократилась на 1,2%, испытав негативные последствия ужесточения торговых мер (в 2023 г. было введено 3 тыс. новых торговых ограничений) и нарушения транспортнологистических цепочек, в том числе из-за конфликта на Ближнем Востоке.

Ужесточение денежно-кредитной политики и фрагментация мировых товарных рынков обусловили замедление роста мирового ВВП в 2023 г. до 3,2% (3,5% годом ранее), за счет как развитых (ЕС, Великобритания), так и отдельных развивающихся стран (ЮАР, Турция). В то же время рост экономики США ускорился (с 1,9% в 2022 г. до 2,5% в 2023 г.) благодаря увеличению потребительского спроса на товары и услуги. Рост ВВП Китая ускорился (с 3,0% в 2022 г. до 5,2% в 2023 г.) и достиг поставленной правительством цели в 5% благодаря развитию сферы услуг. Во II половине 2023 г. наметились признаки оживления мировой экономики, в том числе рост индексов фондовых бирж, а также сферы услуг, в первую очередь сектора ИКТ на фоне активного развития ИИ-технологий.

По оценке Международного валютного фонда, прирост мирового ВВП в 2024 г. ожидается на уровне 3,2%, в частности, рост ВВП Китая прогнозируется на уровне 4,6%, Индии – 6,8%, развитых стран – 1,7% (США – 2,7%, стран зоны евро – 0,8 процента).

На горизонте до 2027 г. значительного ускорения темпов роста мировой экономики не ожидается (основной фактор – стагнация роста экономик развивающихся стран). Прогнозируется стабилизация темпов мирового экономического роста на уровне 3,1% в год (развитых стран – 1,7% в год, развивающих стран – 4,0% в год). Рост экономики США закрепится на уровне 2,1% в год при замедлении спроса на фоне сокращения сбережений и снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. Увеличение ВВП Китая замедлится до 3,6% в год, прежде всего в связи со старением населения. В то же время ожидается ускорение роста экономики еврозоны до 1,3% в год благодаря развитию «зеленых» и цифровых технологий. Средний темп роста индийской экономики составит 6,5% в год на фоне роста населения и инвестиционной привлекательности страны.

Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики, близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки

Динамика финансовых рынков в 2023 г. была в целом положительной. Индекс глобального рынка MSCI World вырос на 17% с начала года, отражая расширение американского (на 23%), японского (на 28%) и европейского (на 8%) рынков. Основными факторами роста стало снижение инфляционного давления и восстановление деловой активности в крупнейших странах, начиная с II квартала 2023 года.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в 2023 г. также демонстрировали позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии и Мексики наблюдался рост котировок благодаря восстановлению экономики и снижению мировых цен на продовольствие и энергоресурсы. В то же время индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в 2023 г. снизился на 6% из-за слабой динамики промышленного производства, стагнации в сфере недвижимости и снижения инвестиционной привлекательности Китая для западных инвесторов.

В секторальном разрезе в 2023 г. наилучшую динамику демонстрировали информационно-технологические компании, в том числе благодаря активному развитию ИИ-технологий. Динамика банковского сектора была менее позитивной на фоне повышения процентных ставок, а также ликвидации нескольких крупных банков в США и Швейцарии в начале года.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции и, соответственно, скоростью смягчения денежнокредитной политики, а также динамикой баланса международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2023 г. находились под понижательным давлением, что было связано в основном с увеличением объемов предложения крупнейшими экспортерами продовольственных товаров на фоне стабильного мирового спроса. При этом темпы такого снижения сдерживались возникающими опасениями, связанными со сбоями в мировых логистических цепочках, ухудшением погодных условий и напряженностью в Черноморском регионе. Так, по данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2023 г. сократился на 13,8% по сравнению с 2022 г., в том числе на зерновые – на 15,4%. Согласно прогнозам ФАО-ОЭСР, к 2027 г. ожидается превышение мирового производства над уровнем потребления, что приведет к сокращению цен на основные продовольственные товары в среднем на 3,6%, по сравнению с уровнем 2023 года.

Мировой энергетический рынок в 2023 г. находился под влиянием трендов наращивания мощностей возобновляемой энергетики в ЕС и активизации политики декарбонизации производств в крупнейших экономиках мира. Вместе с тем котировки на энергоносители снижались после пиковых значений, зафиксированных в 2022 г., связанных с возникшим дефицитом в странах Европы на фоне введения антироссийских санкций.

Так, цены на нефть марки Брент в 2023 г. снизились на 18% по сравнению с 2022 г. и составили 82,6 долл. США за барр. на фоне роста добычи нефти и замедления темпов развития экономик потребителей нефти. К 2027 г. котировки на нефть марки Брент снизятся (по сравнению с уровнем 2023 г.) на фоне ожиданий роста добычи в США и странах Латинской Америки, а также снижения мирового спроса в связи с развитием альтернативных источников энергии.

В 2023 г. на мировом рынке природного газа наблюдалось устойчивое снижение котировок на протяжении всего года. Так, среднегодовой уровень цен составил 470 долл. тыс. м3 , что ниже уровня 2022 г. в 3 раза. Снижение в основном связано с сокращением спроса со стороны ЕС на фоне высокой заполненности газовых хранилищ и рекордных поступлений СПГ, увеличения предложения со стороны США и развития возобновляемых источников энергии в мире. К 2027 г. в условиях развития инфраструктуры по регазификации СПГ в Европе, избыточного предложения и увеличивающихся темпов перехода на альтернативные источники энергии ожидается снижение цен на природный газ.

Внутренние условия

Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения.

Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024 г. показали все направления обрабатывающей промышленности. При этом наибольшими темпами росли машиностроение, металлургия, пищевая промышленность, химическая, деревообрабатывающая промышленность.

Добывающий сектор восстанавливается после спада в 2023 г. – по итогам февраля рост ускорился до 2,1% г/г после 0,8% г/г в январе, прирост за январь-февраль 2024 г. составил 1,4% г/г. Увеличение темпов добывающей промышленности с начала года было обеспечено за счет роста добычи угля, прочих полезных ископаемых, а также предоставления услуг в области добычи

полезных ископаемых.

Рост объема строительных работ в феврале 2024 г. ускорился в годовом выражении до 5,1% г/г после 3,9% г/г в январе. За январь-февраль 2024 года рост составил 4,5% г/г.

В феврале 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на 4,1% г/г. Основной вклад в рост грузооборота обеспечен трубопроводным и автомобильным видами транспорта (прирост за январь-февраль 2024 г. составил 8,1% г/г и 19,5% г/г соответственно). Грузооборот транспорта за январь-февраль 2024 г. на 1,3% г/г превысил уровень прошлого года.

На фоне роста производства на рынке труда продолжался рост спроса на рабочую силу. Уровень безработицы в феврале 2024 г. обновил исторический минимум и составил 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). При низком уровне безработицы экономика продолжает расти, что свидетельствует о гибкости рынка труда.

В этих условиях в январе 2024 г. продолжился тренд на высокий темп роста заработных плат, начавшийся в 2023 году. В номинальном выражении прирост составил 16,6% г/г, в реальном выражении – 8,5% г/г (по оперативным данным Росстата).

Продолжается рост потребительской активности. Так, в феврале оборот розничной торговли увеличился на 12,3% г/г после 9,1% в январе. Одновременно с этим, платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили 6,4 процента.

Инфляция на потребительском рынке в марте 2024 г. замедлилась до 0,39% м/м после 0,68% м/м в феврале, по отношению к соответствующему месяцу прошлого года сохранилась на уровне февраля (7,7 процента).

Внешнеэкономическая деятельность улучшается за счет роста экспорта и низкого импорта. В марте торговый баланс увеличился до 16,7 млрд долл. США (по данным платежного баланса), что выше среднего уровня 2017-2019 годов.

Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), ненефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году).

Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента).

Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году).

Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года).

Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 13,6% (после 14,1% в 2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году).

В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению.

Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента).

Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост

инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг.

Среднесрочный прогноз на 2025–2027 годы

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

Нефтегазовый экспорт в 2025-2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом ненефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год).

Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2025-2027 гг. будет находиться в пределах 5,0-5,3% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Рост ВВП в 2025-2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются замедление динамики мировой экономики в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий и ужесточение режима санкций (особенно вторичных санкций). В случае реализации внешних рисков в первую очередь будет сокращаться спрос на товары российского экспорта, что приведет к бюджетным рискам, прежде всего, в части нефтегазовых доходов, а также сокращению инвестиций в экспортно ориентированных отраслях.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения отечественной продукции в условиях сохраняющихся высоких ставок и ограничений на рынке труда.

Такие риски могут ограничивать динамику инвестиционной активности, а рост внутреннего потребления будет удовлетворяться импортом, особенно в секторах, где уже реализовались риски дисбаланса спроса и предложения.

Внешние и внутренние риски учтены в консервативном варианте прогноза.

Основные параметры консервативного варианта

В условиях более низких темпов роста мировой экономики траектория цен на нефть и другие сырьевые товары складывается ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Брент в 2024 г. составит 77,5 долл. США за баррель и снизится до 59,1 долл. США за баррель в 2027 году.

Темпы роста товарного экспорта будут замедляться быстрее импорта (относительно базового варианта), что скажется на сокращении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля.

В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2024 и 2025 гг. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 6,0% и 4,4% к декабрю, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежно-кредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности.

В результате реализации консервативного сценария развития рост экономики в 2024 г. составит 2,2%, а среднегодовые темпы в 2025-2027 гг. будут на 0,7 п.п. ниже, чем в базовом варианте.

Цены (тарифы) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе

Регулируемые цены и тарифы в сфере газоснабжения

В целях формирования у производителей газа доходов, необходимых для покрытия дополнительного роста налоговой нагрузки в 2024 г., с 1 декабря 2023 г. на 10,0% была увеличена оптовая цена на газ для отдельных категорий промышленных потребителей. В целях сглаживания

влияния динамики цен на газ на экономику данное повышение не распространялось на предприятия электроэнергетики и организации ЖКХ, а также на население.

Прогнозируемые параметры изменения оптовых цен на газ и тарифов на его транспортировку в 2024-2026 гг. останутся на уровне, принятом в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, одобренном на заседании Правительства Российской Федерации 22 сентября 2023 года. На 2027 г. предлагается сохранить индексацию цен и тарифов в сфере газоснабжения на уровне 2026 года.

Цены и тарифы в электроэнергетике

В 2024-2026 гг. параметры индексации не изменятся по сравнению с прогнозом, одобренным в сентябре 2023 года.

В 2027 г. прогнозируемая индексация всех тарифов в электроэнергетике будет соответствовать целевой инфляции, принятой в прогнозе – 4,0 процента.

Индекс изменения платы граждан за коммунальные услуги

В 2024-2026 гг. параметры изменения совокупного платежа граждан не изменятся по сравнению с сентябрьским прогнозом.

В 2027 г. параметры индексации стоимости коммунальных услуг останутся на уровне 2026 г. (4,0%), что соответствует целевой инфляции.

Тарифы на железнодорожные перевозки

В целом ранее принятые параметры индексации останутся неизменными. Небольшая корректировка с 4,8% до 4,7% прогнозируется в 2026 г. по тарифам на железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе. В 2027 г. параметры индексации по всем тарифам на железнодорожные перевозки прогнозируются на уровне, несколько превышающем целевую инфляцию – 4,1 процента.

Индексация регулируемых цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2025-2027 гг., %

Показатели	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	факт		оценка	прогноз		
Газ – индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая населения	5,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0% 10% с 1 декабря для прочих[1)]	11,2% с 1 июля	8,2% с 1 июля	4,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля
– индексация оптовых цен для населения	3,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	11,2% с 1 июля	8,2% с 1 июля	3,0% с 1 июля	3,0% с 1 июля
– индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным газопроводам	4,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	10,2% с 1 июля	7,2% с 1 июля	4,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля
Электроэнергия – индексация тарифов на услуги по передаче электрической энергии по сетям ЕНЭС[2)]	3,8% с 1 июля 9% с 1 декабря	6,3% с 1 мая	8,0% с 1 июля	6,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля
Индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей	3,8% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	9,1% с 1 июля	6,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля

Показатели	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	факт		оценка	прогноз		
Индексация тарифов на электроэнергию для населения	5% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	8,9% с 1 июля	6,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги – размеры индексации	4% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	9,8% с 1 июля	5,7% с 1 июля	4,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе - базовая индексация тарифов[3]	5,8% с 1 января 11% с 1 июня	8% с 1 января 7,6% с 1 декабря	0%	5,2% с 1 января	4,7% с 1 января	4,1% с 1 июля
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе - индексация тарифов[4]	4,3% с 1 января 6,5% с 1 октября	8,1% с 1 января 10,75% с 1 декабря	0%	7,5% с 1 января	7,3% с 1 января	4,1% с 1 июля
Услуги инфраструктуры железнодорожного транспорта, оказываемые для перевозок пассажиров в дальнем следовании - индексация тарифов[4] [5]	5,8% с 1 января 11% с 1 июня	8% с 1 января 12,8% с 1 декабря	0%	10,2% с 1 января	9,6% с 1 января	4,1% с 1 июля

[1] Рост оптовой цены на газ на 10 % с 1 декабря 2023 г. для отдельных категорий промышленных потребителей, за исключением предприятий электроэнергетики и организаций ЖКХ.
[2] Без учета надбавки на поэтапное доведение мощности потребителей, подключенных к сетям ЕНЭС, на период до 2025 года включительно в размере по 2,5% ежегодно.
[3] Без учета надбавки на капитальный ремонт в 2023–2024 годах по 2% ежегодно и надбавки на транспортную безопасность в 2024-2025 годах по 1% ежегодно.
[4] Параметры индексации могут быть уточнены.
[5] Параметры индексации отдельно выделяются с Прогноза на 2024-2026 годы (до 2024 года индексация была единой с грузовыми перевозками).

Источник:
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_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

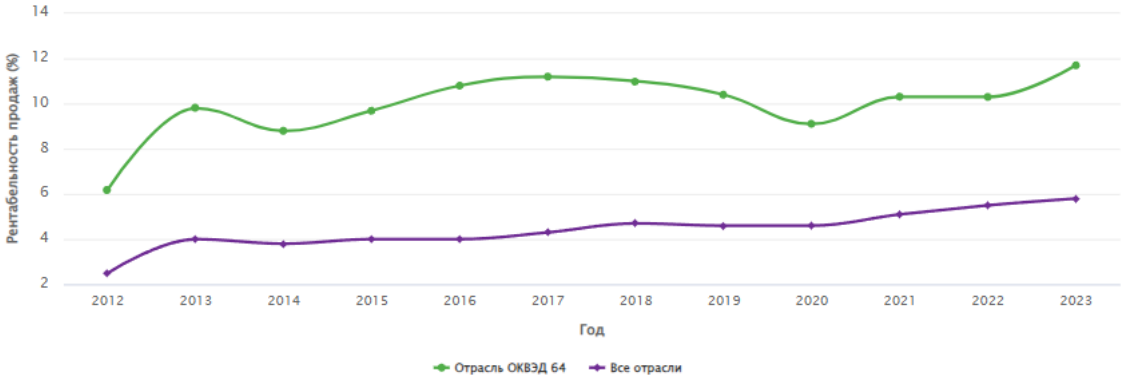
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

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 во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2023 год (отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению» (ОКВЭД: 64)).

Рентабельность продаж

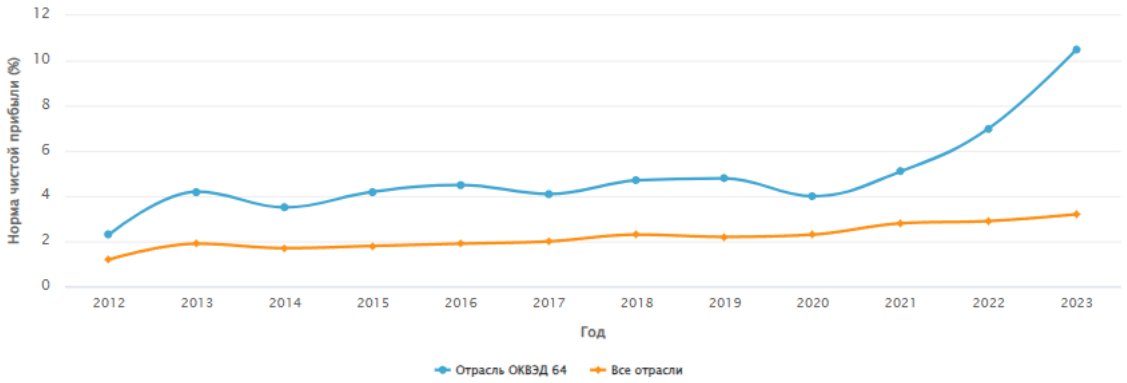
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2023 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +11,7%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +5,8%.

Норма чистой прибыли

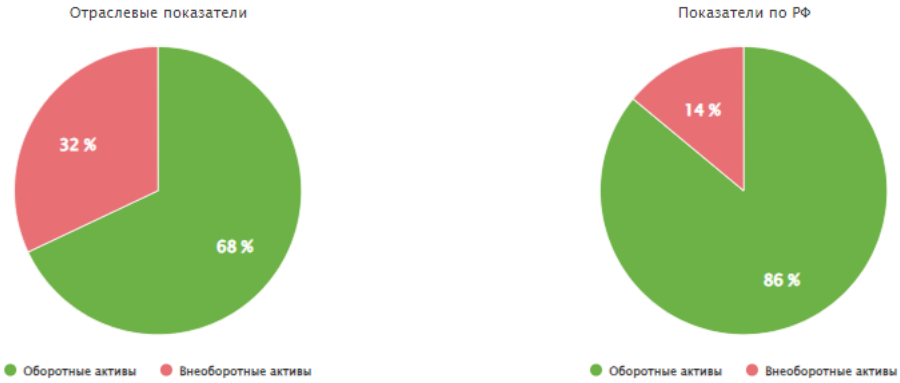
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2023 году данный показатель для отрасли составил +10,5%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2023 г. существенно выше, чем в общем по РФ.

Структура активов

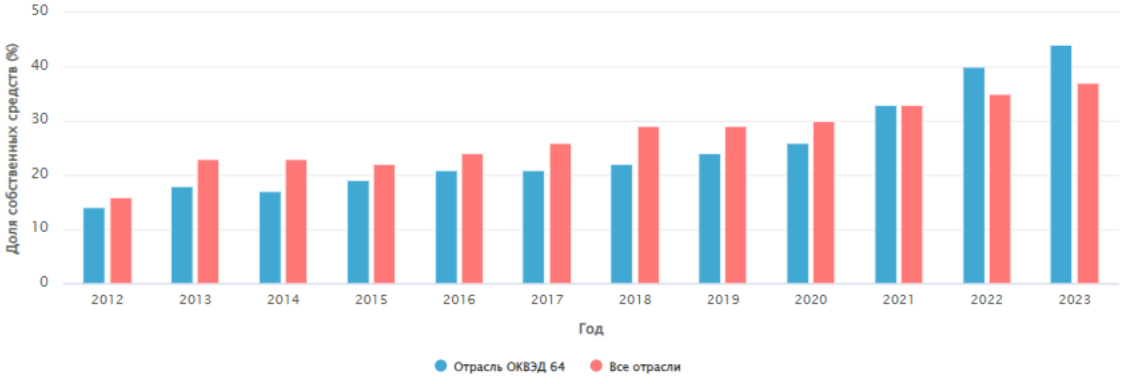
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых 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 32%. Это больше показателя по РФ - 14%.

Доля собственных средств

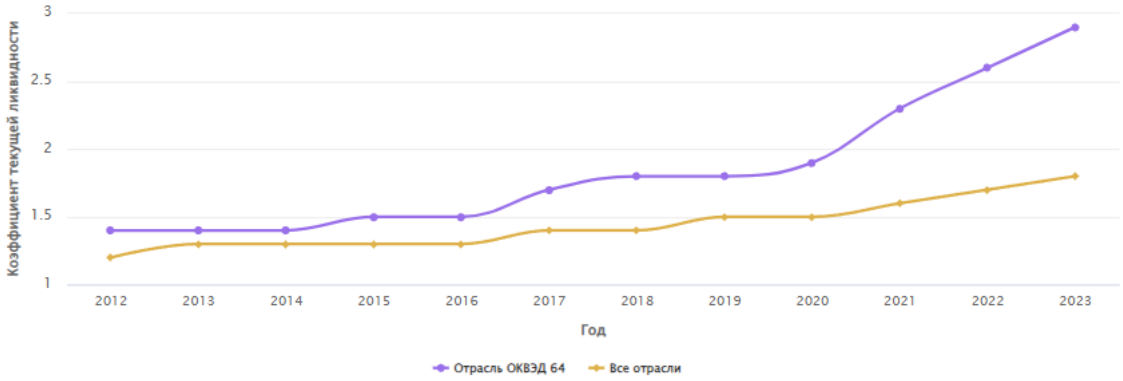
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий 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 44%.

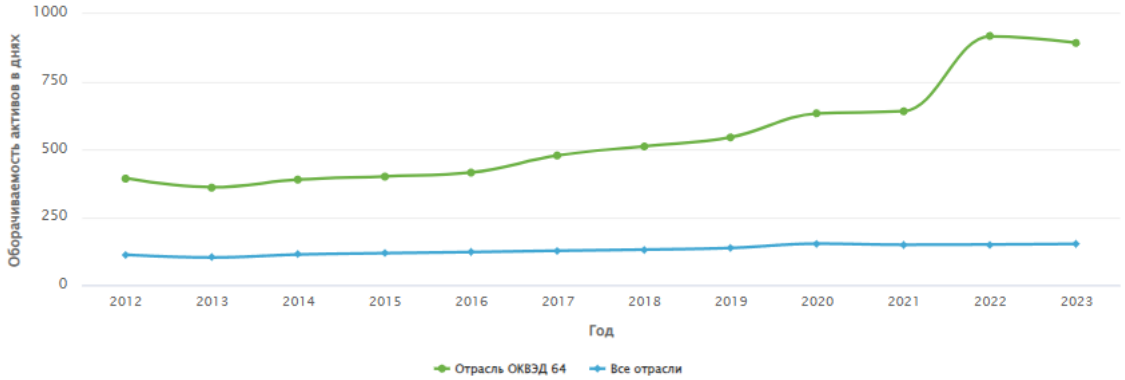
Коэффициент текущей ликвидности

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 893 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 152 дня. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности, что видно, если сравнить этот показатель для разных отраслей.

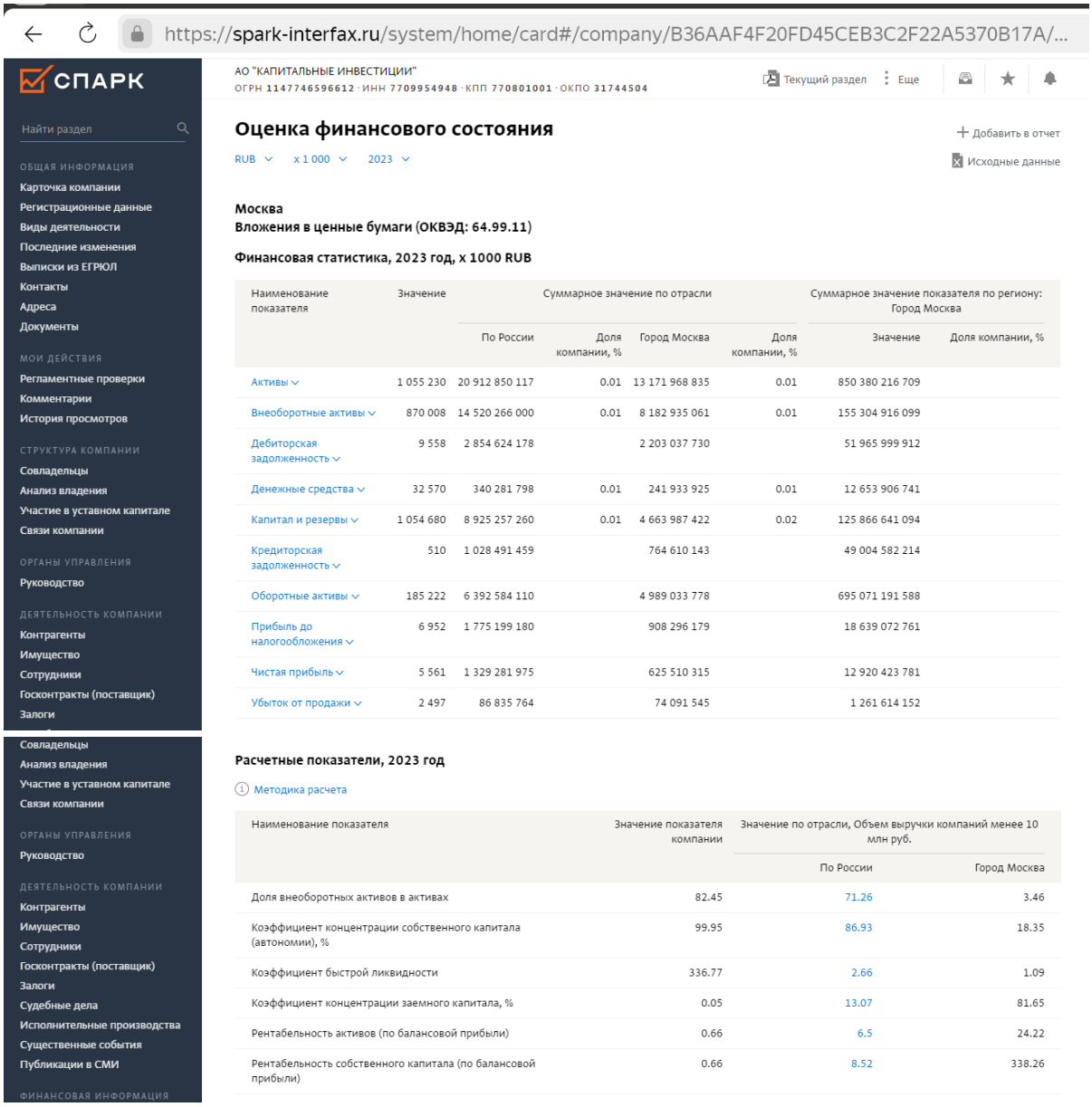
https://www.testfirm.ru/keyrates/64_deyatelnost-po-predostavleniyu-finansovykh-uslug-krome-uslug-po-strakhovaniyu-i-pensionnomu-obespecheniyu

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.



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 I полугодие 2024 г. представлены в табл. 26, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 26.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&M по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&M, млрд. 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

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, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
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	514	67,1
2023	50,70	536	62,7
I пол. 2024	21,39	219	52,0

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

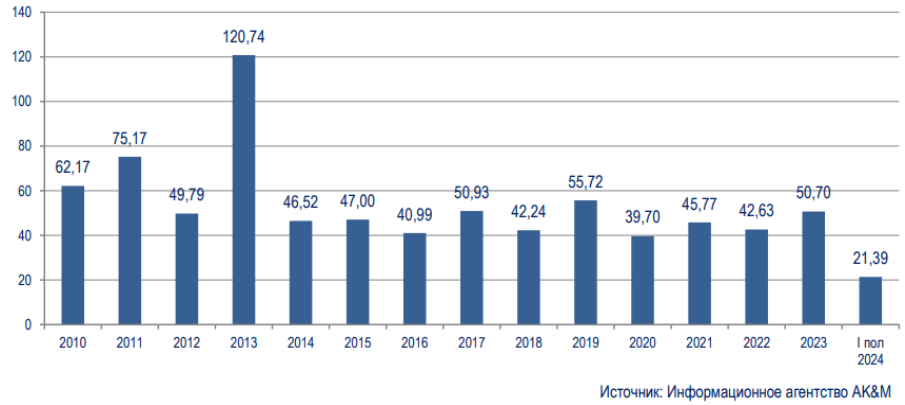


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке M&A по сумме

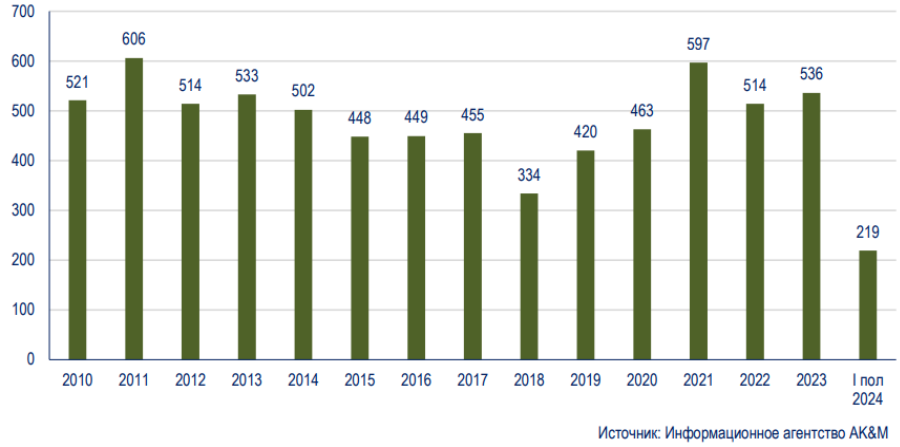


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке M&A по числу

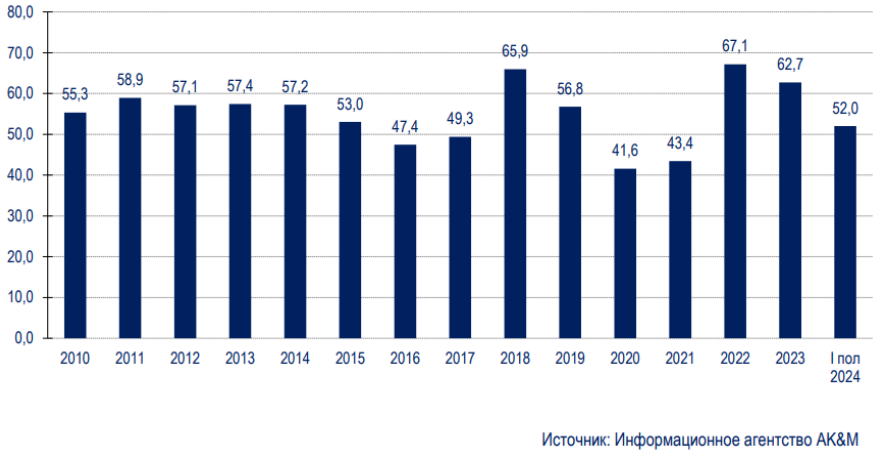


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в июне и I полугодии 2024 года.

Сумма сделок в июне 2024 года — $2804,8 млн.

Число сделок — 49.

Средняя стоимость сделки — $57,2 млн.

Сумма сделок в первом полугодии 2024 года — $21,39 млрд.

Число сделок — 219.

Средняя стоимость сделки — $97,7 млн (за вычетом крупнейших — $52 млн).

Основные тренды

В первом полугодии 2024 года рынок M&A продолжил сокращаться. Суммарная стоимость сделок января-июня снизилась на 12,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув $21,39 млрд против $24,55 млрд годом ранее. За этот период зафиксировано 219 транзакций — на 20,9% меньше, чем годом ранее (277 сделок). В рублевом выражении, однако, стоимость сделок практически не изменилась, снизившись на 0,7% до 1 918,81 млрд руб. с 1 932 млрд руб.

Сделок стоимостью более $1 млрд в отчетном периоде было заключено меньше, чем в прошлом году — три против четырех. Крупнейшая из них состоялась в информационных технологиях (IT) — она стала рекордной в отрасли. Это продажа российской части «Яндекса» консорциуму инвесторов, который включает менеджмент компании и ряд крупных бизнесменов, за $5,29 млрд (см. в выпуске бюллетеня №315).

Второе место заняла транзакция в секторе горнодобычи — золотодобытчик Polymetal продал свои российские активы ГК «Мангазея» за $3,69 млрд (№311-312). Второй миллиардной стала сделка с финансовыми институтами — продажа 100% лизинговой «Трансфин-М» менеджменту компании оценочно за $1 172,2 млн (№311-312).

Приобретаемые активы в первом полугодии несколько подешевели. Средняя стоимость сделок (за вычетом крупнейших) сократилась на 8,4% до $52 млн по сравнению с $56,8 млн в январе-июне 2023 года.

В первом полугодии 2024 года сильно сократились объемы сделок, осуществленных с российскими активами иностранных инвесторов (где покупателем выступает российский резидент). В январе-июне 2024 года объем таких сделок составил лишь 8,8% (против 20,6% в первом полугодии 2023 года).

Это связано с двумя факторами. Первый — усложнение выхода иностранного инвестора законодательно. Кроме того, вмешался второй фактор: иностранные активы теперь передают под временное управление без юридической экспроприации, однако с фактическим отчуждением прежних собственников от управления и использования. Таким образом, любые сделки с данными активами становятся невозможны. Ожидается, что этим инструментом начнут пользоваться гораздо шире, что еще более сократит продажи иностранных активов в России.

Тем не менее, подкомиссии правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций продолжает поступать большое количество заявок на выкуп у нерезидентов бизнеса в России, но объемы сделок сокращаются. Процесс рассмотрения заявок постепенно ускоряется: это происходит потому, что Минфин стремится сделать процесс более эффективным и ускоряет рассмотрение «несложных» заявок на выкуп бизнеса.

Однако многие компании, которые остались в России, передумали уходить из-за слишком жестких условий выхода и высокой упущенной выгоды. Avon Products, Air Liquide и Reckit продолжают вести бизнес в России, несмотря на сделанные ранее заявления о планах покинуть страну. Многие руководители зарубежных компаний сейчас размышляют, стоит ли уходить из России. За 30 лет они построили по четыре-пять заводов и не собираются продавать их «с 90-процентной скидкой». По мнению экспертов рынка, продолжили свою деятельность в России более 2 тыс. транснациональных корпораций, и только около 1,6 тыс. компаний либо ушли с российского рынка, либо приостановили свою деятельность на территории страны.

А ранее приобретенные россиянами иностранные активы могут быть вскоре перепроданы. Согласно данным изданий «КоммерсантЪ» и РБК, ряд юристов и консультантов по сделкам сигнализировали о готовящихся перепродажах. Кроме того, в последние полгода фиксируется много передач ранее приватизированных активов в государственную собственность. Так, генпрокурор РФ Игорь Краснов сообщил на ПМЭФ-24, что с 2022 года по искам прокуроров в собственность государства возвратили более 100 предприятий на 1,3 трлн руб. Он уточнил, что с начала прошлого года были возвращены в том числе 20 предприятий, которые имеют стратегическое значение. Активы, переданные в казну по решениям судов, планируется реализовывать.

Первое место в рейтинге отраслей за первое полугодие 2024 года заняли информационные

технологии (IT, доля рынка — 25,6%). Стоимость 15 сделок в этой отрасли выросла в 14,9 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив $5,48 млрд. Такой рост обеспечен в основном завершением крупнейшей в истории наблюдений сделки в отрасли — продажей российской части бизнеса компании «Яндекс». Даже с учетом всех дисконтов и выплат стоимость этой транзакции составила $5,29 млрд. На второе место по итогам полугодия вышла добыча полезных ископаемых (доля рынка — 18,2%) с 4 сделками на сумму $3,89 млрд, тогда как в январе-июне прошлого года в отрасли было заключено также 4 транзакции на $2,63 млрд. Крупнейшей из них стала продажа золотодобытчиком Polymetal своих российских активов ГК «Мангазея» объемом $3,69 млрд. На третье место по итогам полугодия опустилось строительство и девелопмент с 74 сделками на общую сумму $3,16 млрд, что на 47,9% выше результата января-июня 2023 года ($2,56 млрд). Число транзакций при этом снизилось на 30,8% по сравнению с прошлогодним показателем (107). По числу сделок отрасль занимает 33,8%, а по объему — 14,7% рынка. Крупнейшей сделкой периода стало изменение состава акционеров АО «МР Групп», головной компании девелопера MR Group, оценочно за $323,3 млн. Четвертое место заняли финансовые институты с 9 сделками на сумму $2,24 млрд (10,5% объема рынка) — этот результат оказался в 2,3 раза ниже стоимости 12 транзакций аналогичного периода прошлого года ($5,23 млрд). Крупнейшей сделкой периода стала продажа 100% лизинговой «Трансфин-М» менеджменту компании оценочно за $1,17 млрд. На пятое место вышла торговля с 17 сделками на $1,22 млрд (5,7% рынка) — на 41,9% ниже итога января-июня 2023 года. Крупнейшей транзакцией отчетного периода стала продажа мажоритарной доли ритейлера «Азбука вкуса» Александром Абрамовым и Александром Фроловым оценочно за $381,4 млн. Стоит отметить, что в первом полугодии 2024 года не заключалось сделок в таких отраслях, как легкая промышленность и спорт.



Рис. 11. Удельный вес отраслей на российском рынке M&A в январе-июне 2024 года

Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2024 года в основном снижалась. Подорожали только строительные компании. Существенно снизилась средняя стоимость сделки в тех отраслях, откуда ранее активно уходили иностранные собственники, — в машиностроении, торговле и услугах. Что касается IT, то активы там продолжают дешеветь на фоне завершения консолидации в отрасли. Остальные отрасли отличаются большим числом банкротных продаж, на которых активы продаются гораздо дешевле рынка. Число отраслей, вошедших в статистику по средней стоимости сделки, снизилось: более 11 транзакций было заключено в семи отраслях против девяти в прошлом году.

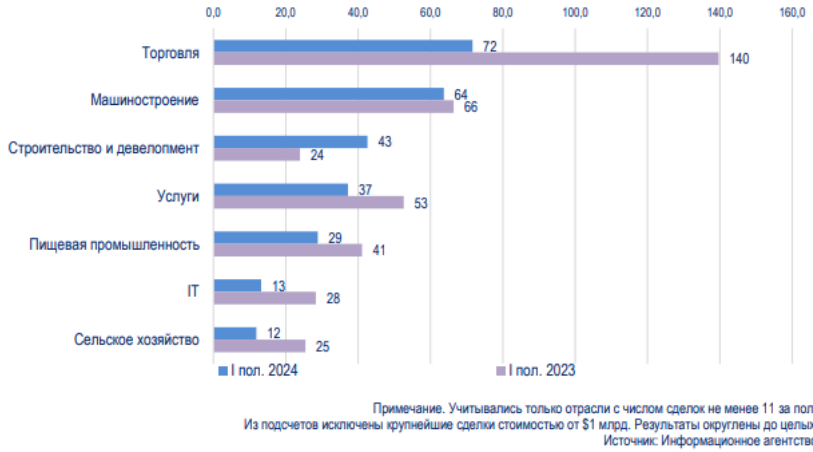


Рис. 12. Средняя стоимость сделки M&A в отраслях, $ млн.

Отрасли	Объем сделок, $ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Финансовые институты	639,5	22,8%	3	6,1%
Строительство и девелопмент	577,9	20,6%	13	26,5%
Торговля	389,3	13,9%	7	14,3%
Металлургия	321,7	11,5%	2	4,1%
Добыча полезных ископаемых	197,8	7,1%	2	4,1%
Машиностроение	160,2	5,7%	3	6,1%
IT	137,3	4,9%	4	8,2%
Пищевая промышленность	114,2	4,1%	3	6,1%
Химическая и нефтехимическая промышленность	103,7	3,7%	5	10,2%
Услуги	79,2	2,8%	3	6,1%
Связь	70	2,5%	1	2,0%
Страхование	11,6	0,4%	1	2,0%
Лесная и целлюлозно-бумажная промышленность; издательства	1,2	0,0%	1	2,0%
СМИ	1,2	0,0%	1	2,0%
Итого:	**2804,8**	**100,0%**	**49**	**100,0%**

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 13. Отраслевая сегментация российского рынка слияний и поглощений в июне 2024 года.

Отрасли	Объем сделок, $ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
IT	5474,9	25,6%	15	6,8%
Добыча полезных ископаемых	3893,9	18,2%	4	1,8%
Строительство и девелопмент	3154,6	14,7%	74	33,8%
Финансовые институты	2238,4	10,5%	9	4,1%
Торговля	1217,4	5,7%	17	7,8%
Машиностроение	1146,6	5,4%	18	8,2%
Транспорт	1136,7	5,3%	9	4,1%
ТЭК	726,4	3,4%	4	1,8%
Услуги	557,8	2,6%	15	6,8%
Связь	476,3	2,2%	5	2,3%
Пищевая промышленность	432,6	2,0%	15	6,8%
Металлургия	397,1	1,9%	6	2,7%
Сельское хозяйство	130,5	0,6%	11	5,0%
Электроэнергетика	126,2	0,6%	2	0,9%
Химическая и нефтехимическая промышленность	107,7	0,5%	7	3,2%
Прочие производства	71,7	0,3%	1	0,5%
Лесная и целлюлозно-бумажная промышленность; издательства	57	0,3%	4	1,8%
Страхование	44,9	0,2%	2	0,9%
СМИ	1,2	0,0%	1	0,5%
Итого:	**21391,9**	**100,0%**	**219**	**100,0%**

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 14. Отраслевая сегментация российского рынка слияний и поглощений в I полугодии 2024 года

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/ (бюллетень № 316, июль 2024 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. В июне 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г. В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г. Рост объёма строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г. Объём оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г. Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г. Грузооборот транспорта составил -0,8% г/г. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г. В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении. Инфляция в июне составила 8,59% г/г. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г. С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г, в реальном выражении – +8,8% г/г, а её размер составил 86 384 рубля..

2. В первом полугодии 2024 года рынок M&A продолжил сокращаться. Суммарная стоимость сделок января-июня снизилась на 12,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув $21,39 млрд против $24,55 млрд годом ранее. За этот период зафиксировано 219 транзакций — на 20,9% меньше, чем годом ранее (277 сделок). В рублевом выражении, однако, стоимость сделок практически не изменилась, снизившись на 0,7% до 1 918,81 млрд руб. с 1 932 млрд руб. Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2024 года в основном снижалась.

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. 27.

Таблица 27.

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 – 30.06.2024 г., представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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	10
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	3 178
Финансовые вложения (краткосрочные)	93 095
Денежные средства и денежные эквиваленты	93 917
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**1 062 073**
Заёмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	1 029
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	48
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	**1 077**

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 82,09% 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	871 789,72
Доля в уставном капитале ООО "Акселератор прогресса", ИНН 5029232525	1 873 000,00	1,00%

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

В соответствии с п. 1.3. Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У (ред. от 20.04.2020) "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", стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При проведении оценки стоимость чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» учитывалась в процессе расчетов согласно письмам АО "Управляющая компания "Трансфингруп", копии которых приведены в Приложении к Отчёту. Ниже приведены данные о стоимости 1 пая ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» (табл. 30).

Таблица 30.

Стоимость 1 пая ЗПИФ «ТФГ-Стабильный»

Дата	Стоимость 1 пая, руб.
29.09.2023	1 182,75
29.12.2023	1 151,24
29.03.2024	1 036,52
28.06.2024	1 046,59
Среднее	**1 104,28**

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

В расчётах Оценщик считает целесообразным использовать среднюю за проанализированный период, т.к. отсутствует определённая тенденция в изменении стоимости пая (сначала наблюдается снижение, затем - снова рост). Вместе с тем имеется информация о том, что указанные в табл. 29 паи были приобретены в октябре 2022 г., когда стоимость 1 пая по справе о стоимости чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» составляла 1 077,6 руб. (копия справки о

стоимости чистых активов по состоянию на октябрь 2022 г. представлена в Приложении к Отчёту)

Таким образом, реализация паёв происходила с дисконтом в размере:

[(869 999 940,55 / 871 789,72) / 1 077,6 – 1] * 100% = -7,39%.

Расчёт скорректированной стоимости паёв проведён при допущении, что в случае реализации к стоимости паёв по справке о стоимости чистых активов будет применяться аналогичный дисконт. Таким образом, по состоянию на дату оценки скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

1 104,28 * (1 – 7,39%) * 871 789,72 = 891 540 028,16 руб.,

что с учётом округления до тысяч эквивалентно

891 540 тыс.руб.

Скорректированная стоимость доли в размере 1,00% в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» определена в Приложении 2 и составила с учётом округлений 1 056 тыс.руб.

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

891 540 + 1 056 = 892 596 тыс.руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 892 596 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 10 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 – 10 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 3 178 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,30% от величины валюты баланса. Данные о дебиторской задолженности Общества, предоставленные Заказчиком, приведены в табл. 31.

Таблица 31.

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	денежные средства на брокерском счету
Переплата по ЕНС	470 130,29	01.01.2023	-	Сумма переплаты по налогам и сборам отнесенная на ЕНС	текущая	100	по результатам в течение 2024 года
Почта России АО	17 640,00	25.01.2024	31.01.2025	оплата абонирования а/я в период с 01.02.2023 по 31.01.2025	текущая	100	31.01.2025
Такском ООО	31 320,00	29.05.2024	30.06.2025	аванс за услуги в системе ЭДО "Такском-Спринтер" за период с 01.07.2024 по 30.06.2025	текущая	100	30.06.2025
АО "Новый регистратор"	4 000,00	16.05.2024	31.07.2024	аванс за услуги регистратора	текущая	100	31.07.2024
АКБ "Абсолют Банк" ПАО	120 671,31	30.06.2024	04.07.2024	проценты по сделкам неснижаемого остатка	текущая	100	04.07.2024
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	1 774 142,59	30.06.2024	15.07.2024	проценты за отсрочку платежа по договору цессии	текущая	100	15.07.2024
Итого	**3 177 730,13**						

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. 31 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. 32.

Таблица 32.

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»[2].

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

[2] *«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*

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.

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. 31. 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. 33.

Таблица 33.

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	30.06.2024	31.12.2024	184
Почта России АО	30.06.2024	31.01.2025	215
Такском ООО	30.06.2024	30.06.2025	365
АО "Новый регистратор"	30.06.2024	31.07.2024	31
АКБ "Абсолют Банк" ПАО	30.06.2024	04.07.2024	4
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	30.06.2024	15.07.2024	15

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[3]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 34, результаты расчета представлены в табл. 35.

[3] *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 34.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по РФ	Последнее значение за выбранный период	июль 2023 г. - июнь 2024 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 35.

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
17,52%	18,75%	17,91%	15,44%	14,52%	14,57%	14,54%

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. 36.

Таблица 36.

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	470 130,29	184	15,44	0,96446	453 422,00
Почта России АО	17 640,00	215	15,44	0,91890	16 209,00
Такском ООО	31 320,00	365	15,44	0,86625	27 131,00
АО "Новый регистратор"	4 000,00	31	18,75	0,98551	3 942,00
АКБ "Абсолют Банк" ПАО	120 671,31	4	17,52	0,99823	120 458,00
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	1 774 142,59	15	17,52	0,99339	1 762 416,00
Итого	**3 177 730,13**				**3 143 403,94**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость дебиторской задолженности составит округленно:

3 143 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 3 143 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.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 93 095 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 8,77%.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях Общества представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отра-женные на балансе, руб.	Дата погашения займа	Процент-ная ставка, %	Схема погашения
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур" Договор цессии № 20220929-11 от 29.09.2022	93 094 794,52	-	15.07.2024	7,50	-

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки стоимость займов определялась на основе зависимости вида:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + Pr + N * pr * t/T) * \frac{1}{(1+i)^{t/T}},$$

где:

N - номинал займа, руб.;

Pr - начисленные проценты, отраженные на балансе, руб.;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t – срок до погашения, дней;

T – количество дней в году;

M(П) - математическое ожидание потерь.

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.). Условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 38 результаты расчета представлены в табл. 39.

Таблица 38.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по РФ	Последнее значение за выбранный период	июль 2023 г. - июнь 2024 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 39.

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
17,52%	18,75%	17,91%	15,44%	17,01%	14,52%	14,57%

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

Математическое ожидание потерь принято равным 0.

Результаты расчета стоимости займа представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости займа

Наименование актива (заемщика)	Сумма основного долга, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.	Срок до погашения дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Скорректированная стоимость займа, руб.
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур" Договор цессии № 20220929-11 от 29.09.2022	93 094 794,52	0,00	15	7,50	17,52	92 765 147

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость краткосрочных финансовых вложений по состоянию на дату оценки составляет с учетом округлений до тысяч рублей:

92 765 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 92 765 тыс. руб.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 93 917 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 8,84%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 93 917 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. 41.

Таблица 41.

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
Финансовые вложения (долгосрочные)	871 873	892 596
Отложенные налоговые активы	10	10
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	3 178	3 143
Финансовые вложения (краткосрочные)	93 095	92 765
Денежные средства и денежные эквиваленты	93 917	93 917
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	**1 062 073**	**1 082 431**

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 1 029 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,10% 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 – 1 029 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 48 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 – 48 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. 42.

Таблица 42.

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	1 029	1 029
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	48	48
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**1 077**	**1 077**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 062 073	1 082 431
Всего обязательства, тыс. руб.	1 077	1 077
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 081 354
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб. (округленно)		**1 081 354**

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. 44.

Таблица 44.

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.

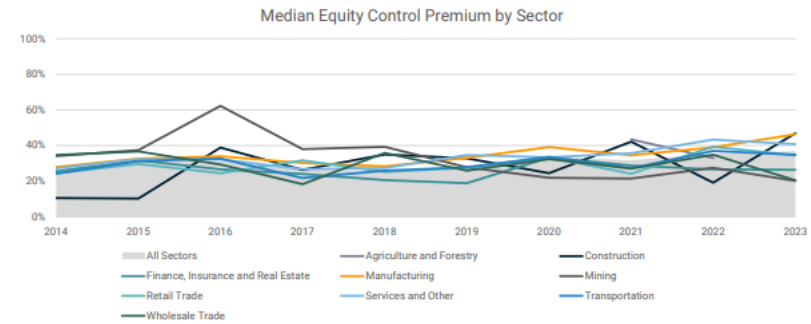
Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 45).

Таблица 45.

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. 45). Для расчетов использовалось значение 26,3% (значение за 2023 г. для сектора «Finance, Insurance and Real Estate»). Результаты расчета представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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	0,792	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,837	1,057
от 25 % до 50%	0,74	1,51	0,894	1,129
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,984	1,242
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,263

Источник: 1. Расчеты компании «ФБК». 2. MergerStat, CONTROL PREMIUM STUDY QUARTERLY | 2Q 2023. 3. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скидок представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета скидок, %

Интервал	Значение, %
50%+1 до 75%	1,6
75%+1 до 100%	0

Источник: Расчеты Оценщика.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля, на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

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.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte & Touche», «Securities and Exchange Commission», «MergerStat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободнообращающимися акциями той же компании, за исключением права выставлять их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По данным исследования Stout Restricted Stock Study, BVR 2023 Edition, скидка на неликвидность составляет 11,4% для сектора «Finance, Insurance and Real Estate». Данное значение принято к расчету.

Comparison of Financial Characteristics by Industry

In Millions of U.S. Dollars

Industry Description	SIC Range	Trans. Count	Median Statistics: Discount	% Shares Held	Market Value	Total Assets	MTB Ratio	Issuer Volatility
All	**All**	**776**	**15.7%**	**10.1%**	**$ 151.8**	**$ 53.1**	**4.08**	**73.6%**
Mining	1000-1999	91	14.6%	12.2%	148.6	86.3	3.29	69.2%
Manufacturing	2000-3999	333	15.8%	10.1%	154.2	46.6	4.45	74.4%
Transportation, Communications, Electric, Gas, and Sanitary Services	4000-4999	45	16.1%	11.2%	186.7	120.1	3.79	74.5%
Wholesale Trade	5000-5199	13	18.3%	15.3%	98.0	25.8	3.62	82.0%
Retail Trade	5200-5999	31	13.2%	10.4%	115.0	93.4	5.19	67.0%
Finance, Insurance, and Real Estate	6000-6999	99	11.4%	9.9%	176.6	635.4	1.75	54.0%
Services	7000-8999	163	22.1%	9.1%	132.2	22.6	6.30	83.7%

Источник: «Companion Guide. Stout Restricted Stock Study. 2023 EDITION», 2023 Stout Risius Ross, LLC

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 50%+1 до 75%

(1 081 354 000 / 171 800) * (1 - 0,016) * (1 - 0,114) ≈ 5 490 руб.

- в пакете от 75%+1 до 100%

(1 081 354 000 / 171 800) * (1 - 0,00) * (1 - 0,114) ≈ 5 580 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:

5 490 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:

5 580 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 50% + 1 акция до 75%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 490 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:

5 580 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 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 490 *(Пять тысяч четыреста девяносто) 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:

5 580 (*Пять тысяч пятьсот восемьдесят)* рублей

Оценщик Маслова А.В.

Генеральный директор Луценко Р.С.

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

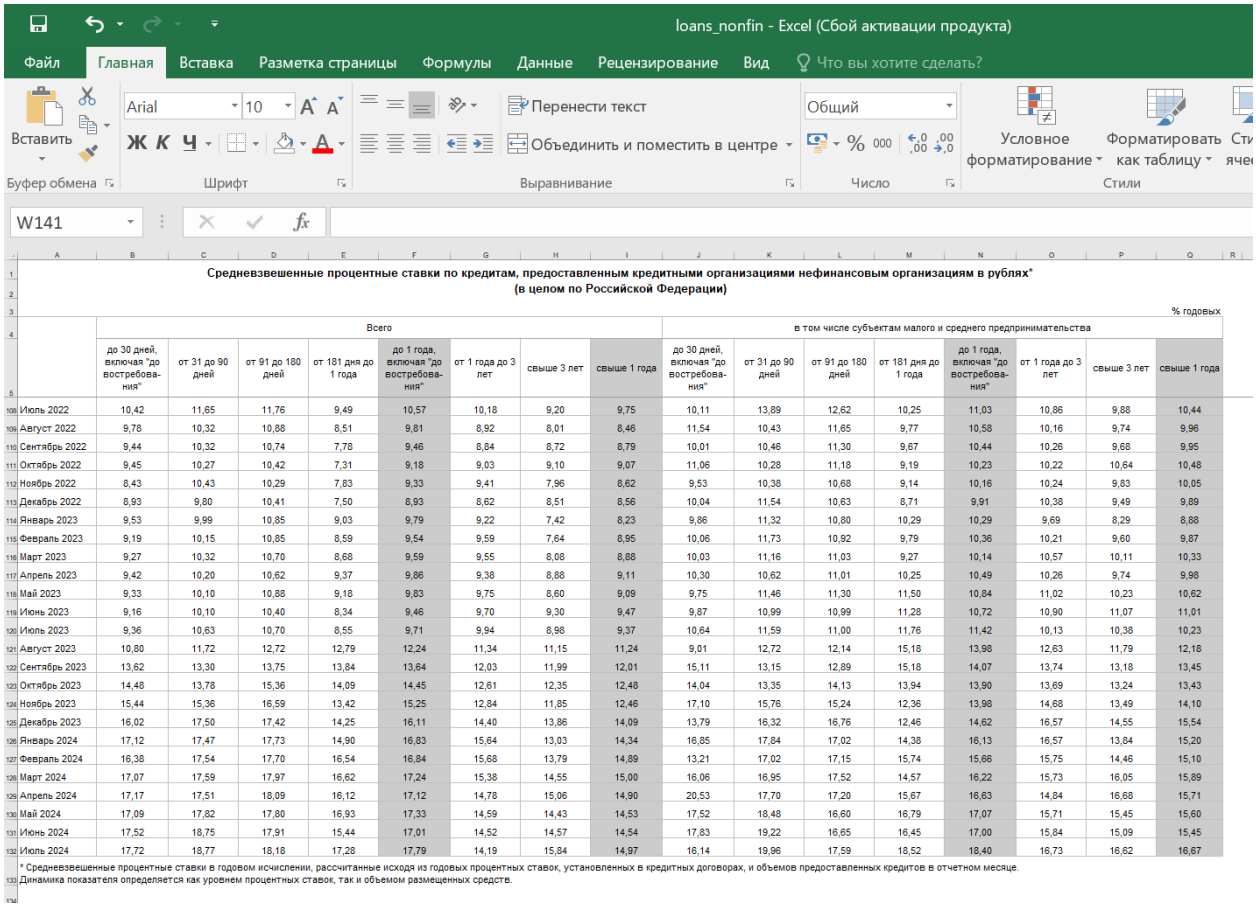
1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ruи др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса 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

Данные о процентных ставках



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 2022	10,42	11,65	11,76	9,49	10,57	10,18	9,20	9,75	10,11	13,89	12,62	10,25	11,03	10,86	9,88	10,44
Август 2022	9,78	10,32	10,88	8,51	9,81	8,92	8,01	8,46	11,54	10,43	11,65	9,77	10,58	10,16	9,74	9,96
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
Октябрь 2022	9,45	10,27	10,42	7,31	9,18	9,03	9,10	9,07	11,06	10,28	11,18	9,19	10,23	10,22	10,64	10,48
Ноябрь 2022	8,43	10,43	10,29	7,83	9,33	9,41	7,96	8,62	9,53	10,38	10,68	9,14	10,16	10,24	9,83	10,05
Декабрь 2022	8,93	9,80	10,41	7,50	8,93	8,62	8,51	8,56	10,04	11,54	10,63	8,71	9,91	10,38	9,49	9,89
Январь 2023	9,53	9,99	10,85	9,03	9,79	9,22	7,42	8,23	9,86	11,32	10,80	10,29	10,29	9,69	8,29	8,88
Февраль 2023	9,19	10,15	10,85	8,59	9,54	9,59	7,64	8,95	10,06	11,73	10,92	9,79	10,36	10,21	9,60	9,87
Март 2023	9,27	10,32	10,70	8,68	9,59	9,55	8,08	8,88	10,03	11,16	11,03	9,27	10,14	10,57	10,11	10,33
Апрель 2023	9,42	10,20	10,62	9,37	9,86	9,38	8,88	9,11	10,30	10,62	11,01	10,25	10,49	10,26	9,74	9,98
Май 2023	9,33	10,10	10,88	9,18	9,83	9,75	8,60	9,09	9,75	11,46	11,30	11,50	10,84	11,02	10,23	10,62
Июнь 2023	9,16	10,10	10,40	8,34	9,46	9,70	9,30	9,47	9,87	10,99	10,99	11,28	10,72	10,90	11,07	11,01
Июль 2023	9,36	10,63	10,70	8,55	9,71	9,94	8,98	9,37	10,64	11,59	11,00	11,76	11,42	10,13	10,38	10,23
Август 2023	10,80	11,72	12,72	12,79	12,24	11,34	11,15	11,24	9,01	12,72	12,14	15,18	13,98	12,63	11,79	12,18
Сентябрь 2023	13,62	13,30	13,75	13,84	13,64	12,03	11,99	12,01	15,11	13,15	12,89	15,18	14,07	13,74	13,18	13,45
Октябрь 2023	14,48	13,78	15,36	14,09	14,45	12,61	12,35	12,48	14,04	13,35	14,13	13,94	13,90	13,69	13,24	13,43
Ноябрь 2023	15,44	15,36	16,59	13,42	15,25	12,84	11,85	12,46	17,10	15,76	15,24	12,36	13,98	14,68	13,49	14,10
Декабрь 2023	16,02	17,50	17,42	14,25	16,11	14,40	13,86	14,09	13,79	16,32	16,76	12,46	14,62	16,57	14,55	15,54
Январь 2024	17,12	17,47	17,73	14,90	16,83	15,64	13,03	14,34	16,85	17,84	17,02	14,38	16,13	16,57	13,84	15,20
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
Март 2024	17,07	17,59	17,97	16,62	17,24	15,38	14,55	15,00	16,06	16,95	17,52	14,57	16,22	15,73	16,05	15,89
Апрель 2024	17,17	17,51	18,09	16,12	17,12	14,78	15,06	14,90	20,53	17,70	17,20	15,67	16,63	14,84	16,68	15,71
Май 2024	17,09	17,82	17,80	16,93	17,33	14,59	14,43	14,53	17,52	18,48	16,60	16,79	17,07	15,71	15,45	15,60
Июнь 2024	17,52	18,75	17,91	15,44	17,01	14,52	14,57	14,54	17,83	19,22	16,65	16,45	17,00	15,84	15,09	15,45
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

* 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: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Расчет стоимости 1% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса»

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. 1.

Таблица 1.

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	
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	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
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)	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	
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	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 оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	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).

2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

2.1. 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 (A_{Σ}) 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:

$$C_{П} = (A_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - K_{л}) * (1 - K_{к}),$$

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$K_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$K_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

2.2. Исходные данные для расчета

Структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.06.2024 г. представлены в табл. 2. Оценка основана на допущении, что с даты отчётности до даты оценки не произошло изменения значений статей баланса.

Таблица 2.

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	122
Дебиторская задолженность	34 514
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	22 126
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**173 507**
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	3 507
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**3 507**

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.

2.3. 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 67,29% от величины валюты баланса. Структура запасов представлена в табл. 3.

Таблица 3.

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 ориентира по направлению на восток.	88 324,0	18 461 678,40
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. 4.

Таблица 4.

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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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. 5.

Таблица 5.

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, кроме участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133, представлено на фрагментах кадастровой карты и карты Московской области (рис. 1-3).

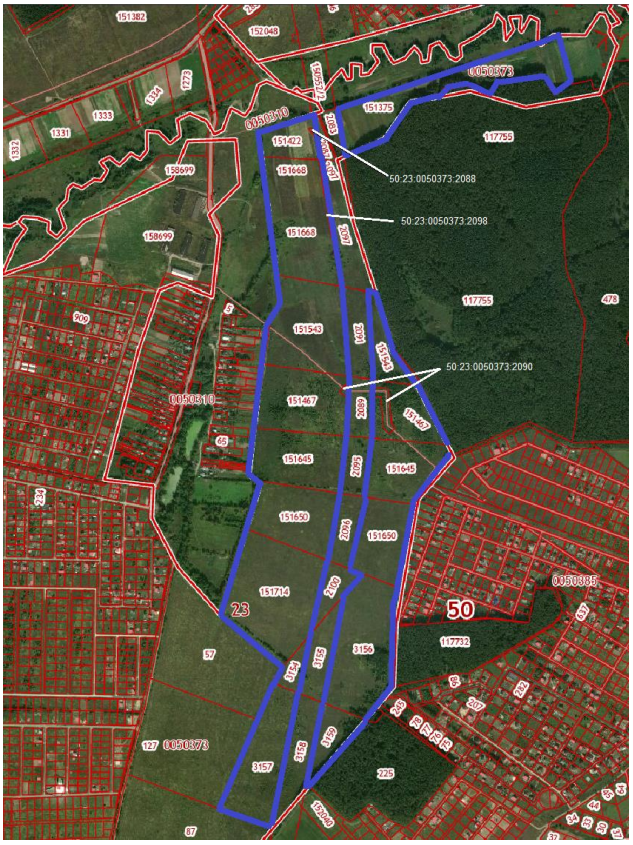


Рис. 1. Местоположение на кадастровой карте земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133

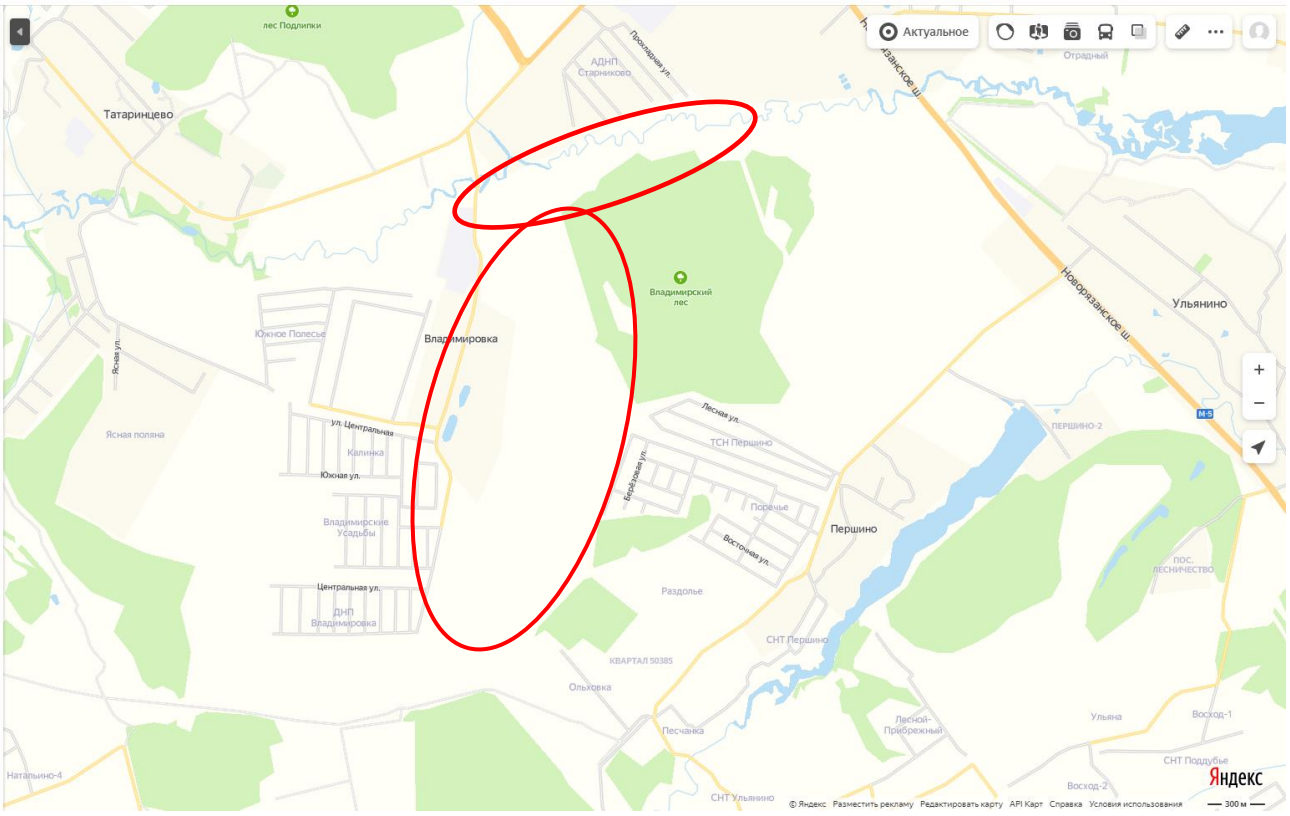


Рис. 2. Местоположение земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

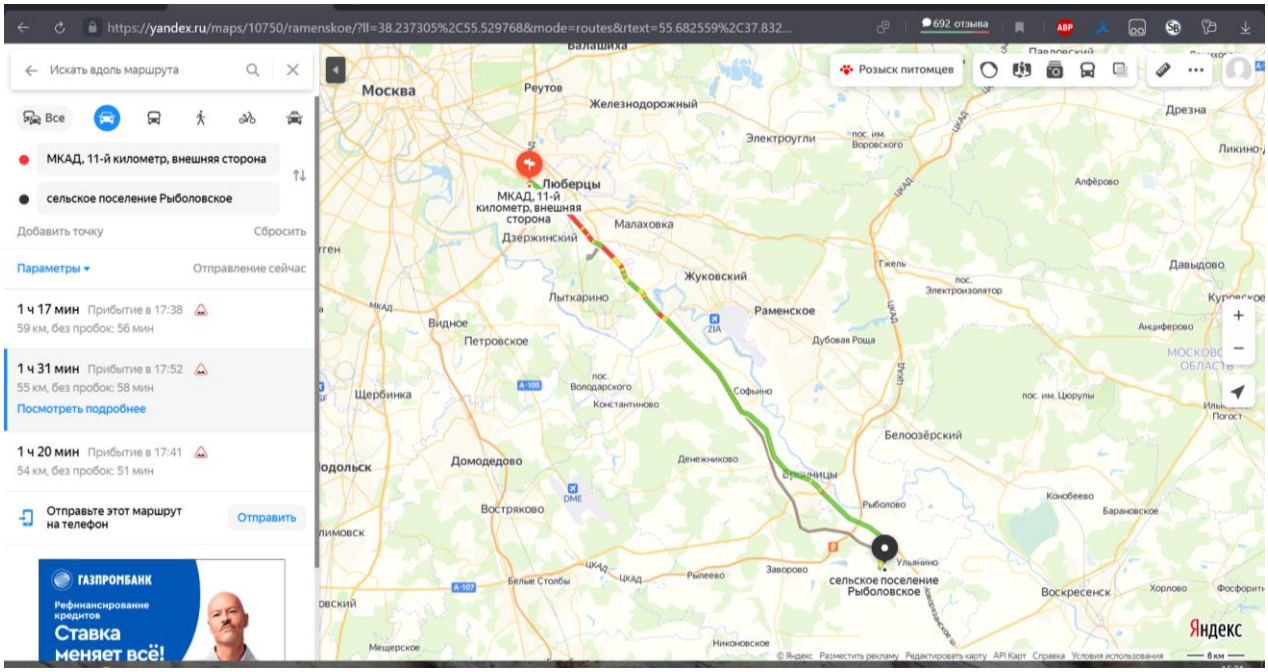


Рис. 3. Местоположение относительно Москвы земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Местоположение участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133 представлено на фрагментах кадастровой карты и карты Московской области (рис. 4-6)

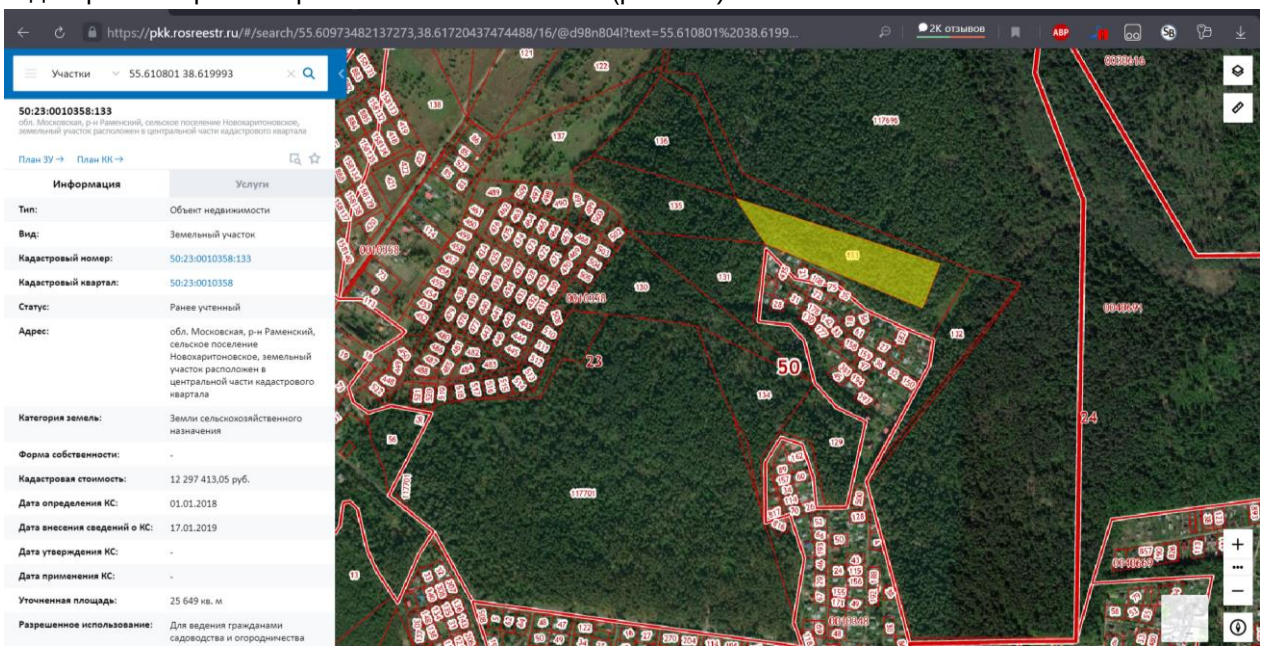


Рис. 4. Местоположение на кадастровой карте земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133

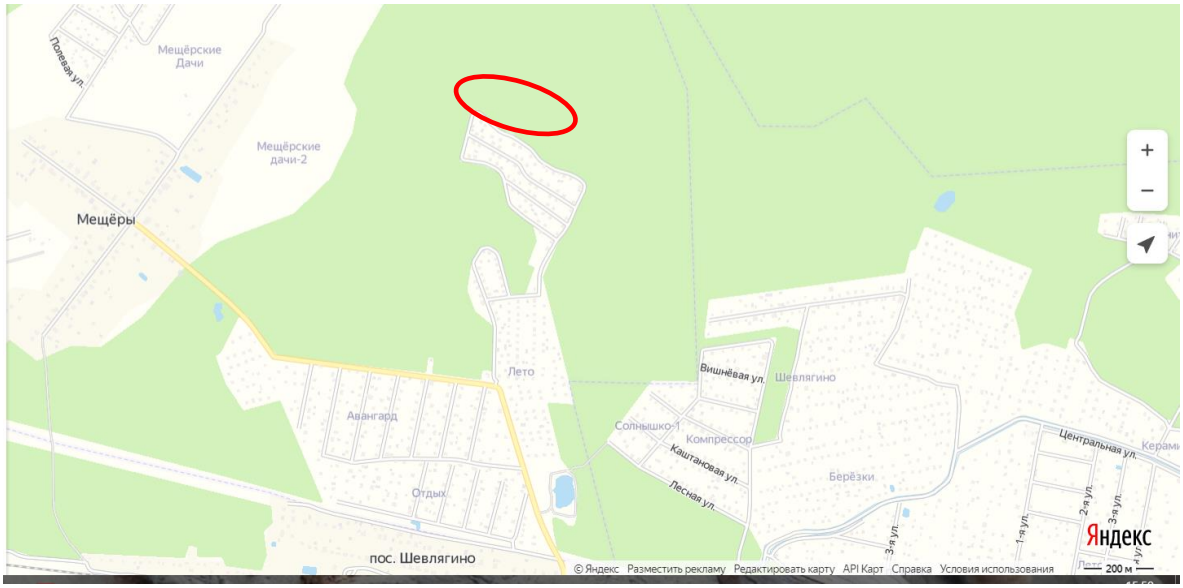


Рис. 5. Местоположение земельного участка кад.№ 50:23:0010358:133.

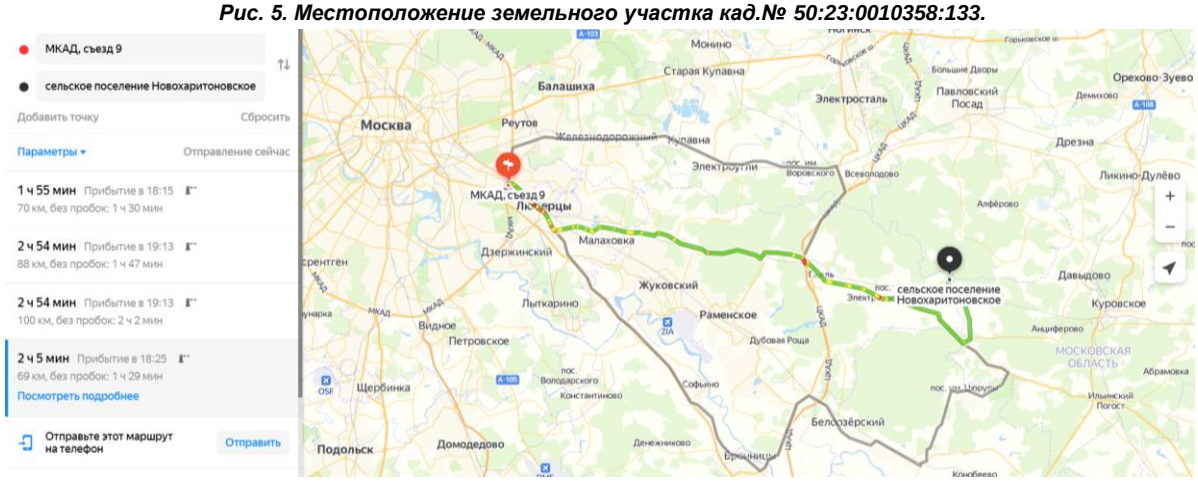


Рис. 6. Местоположение относительно Москвы земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:23:0000000:151375	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151422	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151467	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151543	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151645	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151650	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151668	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0010358:133	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	69 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:2090	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:2098	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.
2. Данные Заказчика.
3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

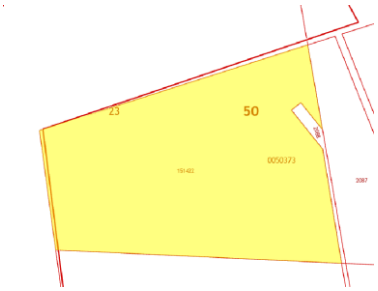
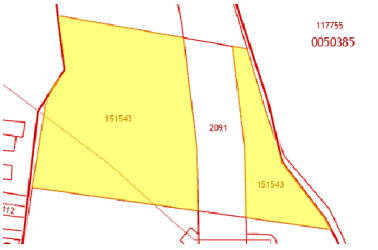
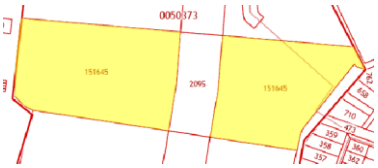
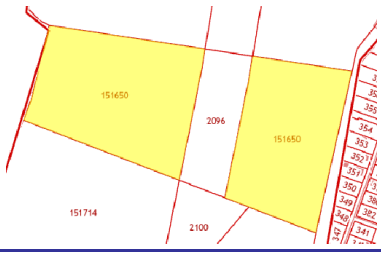
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

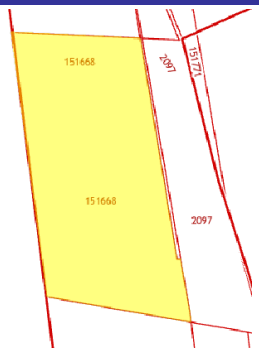
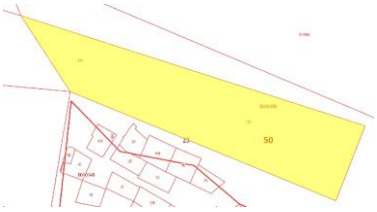
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0000000:151375	78 788,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151422	20 438,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151467	90 593,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151543	88 324,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151645	96 219,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151650	93 044,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0000000:151668	77 471,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0010358:133	25 649,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:2090	5 430,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:2098	1 278,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика. 2. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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 объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих

стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов*	Возможность использования участка по назначению	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:23:0000000:151375	да	да	нет
50:23:0000000:151422	да	да	нет
50:23:0000000:151467	да	да	нет
50:23:0000000:151543	да	да	нет
50:23:0000000:151645	да	да	нет
50:23:0000000:151650	да	да	нет
50:23:0000000:151668	да	да	нет
50:23:0010358:133	да	да	нет
50:23:0050373:2090	да	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:2098	да	нет (сильно вытянутая форма)	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

**Примечание: фактором, повышающим стоимость земельных участков, является близость к водоему или лесу. При этом не установлены различия в степени влияния того или иного природного объекта на стоимость: отсутствие любого из факторов, повышающего стоимость, рассматривается как единый для всех факторов коэффициент снижения стоимости, который составляет в среднем 0,82 при отсутствии близости к водоёму или лесу (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 436.*

Описание текущего использования земельных участков

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты 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 самого участка). 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.

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. 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. 11.

Таблица 11.

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	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод корректировок.	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 объекту (объектам) оценки. 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 оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, 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	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, 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 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 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).

Объект-аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости 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 объектов-аналогов.

2. Выбор единицы сравнения.

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.

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.

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, расположенные в районе нахождения оцениваемых земельных участков, а именно на удалении 50-70 км от МКАД по Новорязанскому шоссе Московской области, площадью более 2 га.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 5 настоящего Отчета.

Учитывая тот факт, что оценка проводится на ретроспективную дату, Оценщик имел доступ к ограниченному количеству аналогов, т.к. для определения стоимости могут быть использованы только те предложения по продаже объектов, которые были опубликованы не позднее даты оценки.

Общий объём информации, доступный Оценщику для проведения оценки, состоит из 4 оферт, которые были опубликованы не позднее даты оценки и могут рассматриваться как объекты – аналоги. Описание земельных участков (основных характеристик), выбранных в качестве объектов - аналогов, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Описание земельных участков (основных характеристик), выбранных в качестве объектов – аналогов

Объект - аналог	Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Адрес объекта	Удаление от МКАД	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Наличие фактора*, повышающего стоимость	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	Объект анализа 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Раменский городской округ, д. Лысцево	Новорязанское ш., 72 км от МКАД	24 500	коммуникации по границе (нет)	да	6 000 000	245
Объект 2	Объект анализа 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Раменский городской округ, д. Колоколово	Новорязанское ш., 56 км от МКАД	22 300	коммуникации по границе (нет)	да	7 300 000	327
Объект 3	Объект анализа 3	земли сельскохозяйственного назначения	возможно использование под дачное строительство	Московская область, Воскресенский район, д.Маришкино	Новорязанское ш., 75 км от МКАД	125 000	коммуникации по границе (нет)	да	31 175 000	249

Источник: 1. Анализ Оценщика.

**Примечание: фактором, повышающим стоимость земельных участков, является близость к водоему или лесу. При этом не установлены различия в степени влияния того или иного природного объекта на стоимость: отсутствие любого из факторов, повышающего стоимость, рассматривается как единый для всех факторов коэффициент снижения стоимости, который составляет в среднем 0,82 при отсутствии близости к водоёму или лесу (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 436:*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,83
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,84

ООО "Центр оценки инвестиций"

Вид права на объекты – аналоги – собственность, данные по обременениям отсутствуют.

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.

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;
   - расположение внутри поселка.
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.

В результате проведенного сравнения оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов было проанализировано отличие оцениваемых земельных участков от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- 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, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- местоположение объекта, а именно: адрес объекта, ценовая зона в пределах области.
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для оцениваемых объектов и объектов-аналогов не определялась.

Внесение корректировок

Проведенный Оценщиком анализ показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (удаление от МКАД);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на возможность использования участка по назначению.

Описание проведенных корректировок

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. В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных на аналитическом портале statrielt.ru Значения величины поправки на уторговывание для категорий земельных участков представлены далее:



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 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	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
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	0,90	0,99	0,95	0,96	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	0,99	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	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
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	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупномуцентру сбыта сельхозпродукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
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	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda

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.

Оцениваемые земельные участки имеют категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем». Таким образом, скидка на торг для оцениваемых земельных участков лежит в диапазоне от 1% до 19% и составляет в среднем 10%. В расчетах Оценщик использовал среднюю величину скидки на торг в размере (минус) 10%.

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:

$$П = ((\frac{R_{ОО}}{R_{ОА}})^{K} - 1) * 100\%,$$

где: $R_{ОО}$ - удаление от МКАД объекта оценки, км;

$R_{ОА}$ - удаление от МКАД объекта - аналога, км

K - коэффициент торможения.

Значение данного параметра приведено в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Подтверждение информации представлено ниже:

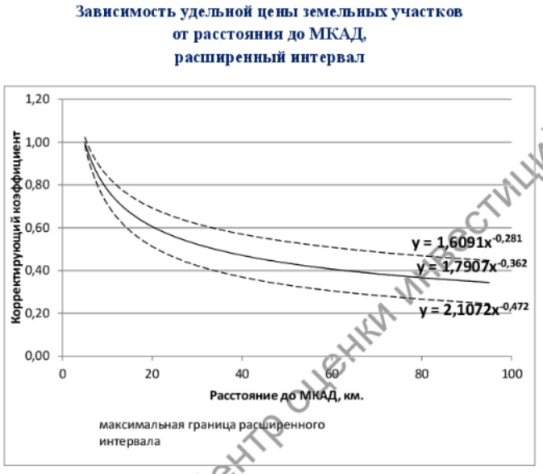


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.192.

В рамках настоящего Отчета значение коэффициента торможения принято равным значению в размере (минус) 0,472 для земельных участков в Московской области, учитывая значимость данного фактора для рассматриваемого вида разрешённого использования.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД) представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД)

Объект-аналог	Удаление от МКАД оцениваемых объектов, км.	Удаление от МКАД объекта-аналога, км.	Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %
Для земельных участков, кроме участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	55	72	14
Объект-аналог 2	55	56	1
Объект-аналог 3	55	75	16
Для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	69	72	2
Объект-аналог 2	69	56	-9
Объект-аналог 3	69	75	4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на площадь.

Ниже приведена матрица корректировок по фактору масштаба (табл. 14).

Таблица 14.

Величины корректировок на фактор масштаба.

зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[3].

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94						
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 191.

Более точно определить величины корректирующих коэффициентов возможно с помощью функции:

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

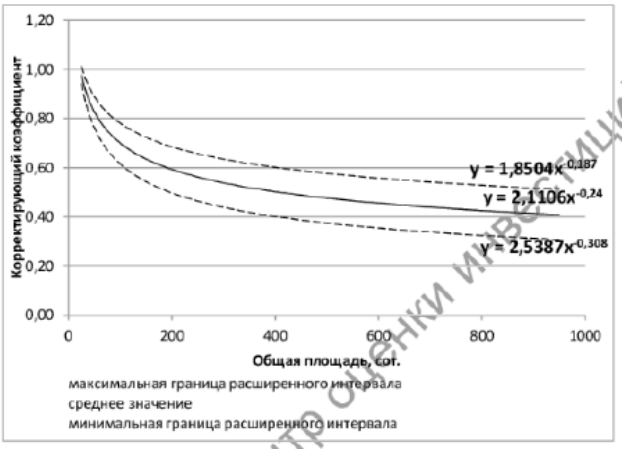


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 137.

Величины корректирующих коэффициентов определялись по формуле:

$$Ks = (So / Sa)^k,$$

где:

Ks – корректирующий коэффициент на различие в площади;

So – площадь объекта оценки;

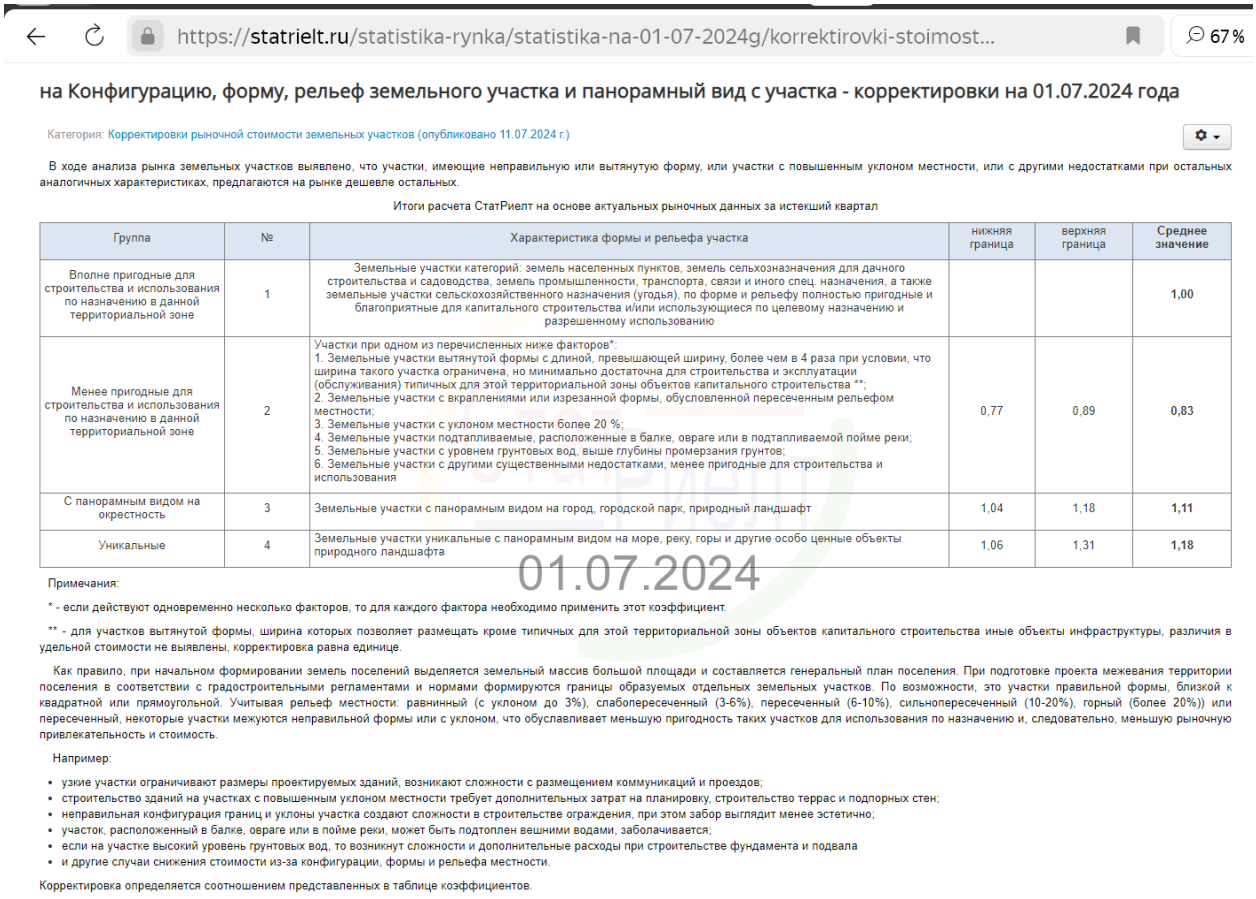
Sa – площадь аналога;

k – коэффициент торможения.

В соответствии с вышеприведённой функцией коэффициент торможения изменяется в диапазоне от -0,187 до -0,308. Учитывая назначение оцениваемых участков, в расчётах применялся коэффициент торможения на уровне -0,187 (минимальная степень зависимости удельной стоимости от площади). Величины корректирующих коэффициентов приведены в табл. 15 данного Отчёта. При этом участки с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098 выделены для использования в качестве внутрипоселковых дорог и проездов посёлка, поэтому могут быть проданы только единым лотом управляющей компании, следовательно, при корректировке по фактору масштаба рассматривалась их суммарная площадь 5 430 + 1 278 = 6 708 кв.м.

Поправка на возможность использования участка по назначению.

Участки с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098 имеют сильно вытянутую форму (см.табл.7), что является препятствием для их использования по назначению (для дачного строительства). Диапазон корректирующих коэффициентов при меньшей пригодности для строительства и использования по назначению, по данным аналитического портала statrielt.ru, составляет от 0,77 до 0,89. Копия страницы Интернет приведена в Отчёте ниже. Учитывая сильно вытянутую форму вышеуказанных участков, ко всем аналогам был применен коэффициент в размере 0,77, что составляет -23% в процентном выражении.



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimost... 67 %

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 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
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	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
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	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
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

01.07.2024

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - 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.

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.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

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.

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Результаты корректировки объектов-аналогов (расчета скорректированной удельной стоимости)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151375			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	-20	-21	9

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	202	235	284
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151422			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	3	2	40
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	260	303	365
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151467			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	-22	-23	6
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	197	229	277
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151543			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	-21	-23	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	199	229	279
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151645			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	-23	-24	5
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	194	226	274
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151650			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	-22	-23	6
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	197	229	277
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151668			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	-19	-21	9
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	204	235	284
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	2	-9	4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	225	268	234
Поправка на площадь, %	-1	-3	34
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	223	260	314
Расчет скорректированной удельной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098			
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 300 000	31 175 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	124 700
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	327	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	221	294	225
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	14	1	16
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	252	297	261
Поправка на площадь, %	27	25	73
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	320	371	452
Поправка на конфигурацию, %	-23	-23	-23
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	246	286	348

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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 стоимости 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 - сумма модулей отклонений по всем объектам-аналогам;

q - модуль отклонения по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151375			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	202	235	284
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	43	92	34
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	169		
Веса, %	37,3	22,8	39,9
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**242**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151422			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	260	303	365
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	15	24	115
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	154		
Веса, %	45,1%	42,2%	12,7%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**291**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151467			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	197	229	277
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	48	98	27
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	173		
Веса, %	36,1	21,7	42,2
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**238**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151543			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	199	229	279
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	46	98	29
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	173		
Веса, %	36,7	21,7	41,6
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**239**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151645			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	194	226	274
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	51	101	24
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	176		
Веса, %	35,5	21,3	43,2
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**235**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151650			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	197	229	277
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	48	98	27
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	173		
Веса, %	36,1	21,7	42,2
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**238**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151668			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	204	235	284

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	41	92	34
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	167		
Веса, %	37,7	22,5	39,8
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**243**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	223	260	314
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	22	67	64
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	153		
Веса, %	42,8	28,1	29,1
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**260**		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	327	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	246	286	348
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	1	41	98
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	140		
Веса, %	49,6	35,4	15,0
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**275**		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость оцениваемых земельных участков, полученная на основе использования сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где: $S_{об.}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость земельного участка, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости земельных участков, входящих в состав запасов, представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Результаты расчета стоимости земельных участков, входящих в состав запасов

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость объекта, с учетом округлений, руб.
1	Земельный участок	50:23:0000000:151375	78 788,0	242	19 067 000
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	20 438,0	291	5 947 000
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	90 593,0	238	21 561 000
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	88 324,0	239	21 109 000
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	96 219,0	235	22 611 000
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	93 044,0	238	22 144 000
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	77 471,0	243	18 825 000
8	Земельный участок	50:23:0010358:133	25 649,0	260	6 669 000
9	Земельный участок	50:23:0050373:2090	5 430,0	275	1 493 000
10	Земельный участок	50:23:0050373:2098	1 278,0	275	351 000
Итого:					**139 777 000**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговая величина скорректированной стоимости запасов, с учетом округлений, составляет:

139 777 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 139 777 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 122 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 – 122 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 34 514 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 19,89% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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	Арена Мытищи АО	53 550,00	18.06.2024	01.07.2024	предоплата и переплата	текущая	100	31.12.2024
2	Фрейн Линк	3 041,24	04.04.2023	31.12.2024	предоплата и переплата	текущая	100	31.12.2024
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	05.02.2024	31.12.2024	продажа	текущая	100	31.12.2024
4	Бюджет	3 111 103,00	1 кв. 2023	31.12.2024	переплата по налогу	текущая	100	31.12.2024
5	Подотчетное лицо	2 922,00	03.06.2024	31.12.2024	предоплата на хоз.нужды	текущая	100	31.12.2024
	Итого	**34 513 675,84**						

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: $C^{к}_{дз}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C^{б}_{дз}$ - 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. 19.

Таблица 19.

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»[4].

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамках 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.

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. 18. 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. 18, показывает, что для всей дебиторской задолженности указанны сроки погашения согласно договору. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 20.

Таблица 20.

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. 21.

Таблица 21.

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	Арена Мытищи АО	30.06.2024	01.07.2024	1	31.12.2024	184	МДДП 1
2	Фрейн Линк	30.06.2024	31.12.2024	184	31.12.2024	184	МДДП 1

№ п/п	Наименование дебитора	Дата отчетности	Дата окончания периода погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности (конец периода)	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Выбор метода
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	30.06.2024	31.12.2024	184	31.12.2024	184	МДДП 1
4	Бюджет	30.06.2024	31.12.2024	184	31.12.2024	184	МДДП 1
5	Подотчетное лицо	30.06.2024	31.12.2024	184	31.12.2024	184	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[5]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 22, результаты расчета представлены в табл. 23.

Таблица 22.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по РФ	Последнее значение за выбранный период	июль 2023 г. - июнь 2024 г.	www.cbr.ru (Приложение 2)

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

Таблица 23.

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
17,52%	18,75%	17,91%	15,44%	17,01%	14,52%	14,57%

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 16,0%.

Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП).

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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.
Арена Мытищи АО	53 550,00	1	184	16	15,44	1,00000	0,93018	49 811
Фрейн Линк	3 041,24	184	184	16	15,44	1,00000	0,93018	2 829
АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	184	184	16	15,44	1,00000	0,93018	29 154 687
Бюджет	3 111 103,00	184	184	16	15,44	1,00000	0,93018	2 893 886
Подотчетное лицо	2 922,00	184	184	16	15,44	1,00000	0,93018	2 718
Итого	**34 513 675,84**							**32 103 931**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, итоговая величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит с учетом округлений:

32 104 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 32 104 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

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

- государственные и муниципальные ценные бумаги;

[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*

- 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 22 126 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 12,75%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 22 126 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. 25.

Таблица 25.

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	139 777
НДС по приобретенным ценностям	122	122
Дебиторская задолженность	34 514	32 104
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	22 126	22 126
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	**173 507**	**194 129**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.4. 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 3 507 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 2,02% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлены данные о составе и структуре задолженности, а также характеристики задолженности и предполагаемых сроках ее погашения. Данные по структуре кредиторской задолженности представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Данные о структуре кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	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	Арена Мытищи АО	36,24	21.06.2024	31.12.2024	текущее сальдо взаиморасчётов	текущая	100	31.12.2024
2	ИФНС	19 883,00	30.06.2024	03.07.2024	НДФЛ	текущая	100	03.07.2024
3	ИФНС	485 119,14	30.06.2024	25.07.2024	Налог на прибыль в ФБ	текущая	100	25.07.2024
4	ИФНС	85 578,26	30.06.2024	25.07.2024	Налог на прибыль в ФБ	текущая	100	25.07.2024
5	Сальдо ЕСН	2 896 736,53	28.06.2024	28.07.2024	Сальдо ЕСН	текущая	100	28.07.2024
6	ОСФР по г.Москве и МО	19 404,79	30.06.2024	15.07.2024	Страховые взносы от НС в СРФ	текущая	100	15.07.2024
	Итого	**3 506 757,96**						

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа кредиторской задолженности являлись:

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

Определение перечня корректируемой кредиторской задолженности.

Анализ расшифровки кредиторской задолженности представленной выше показывает, что вся задолженность подлежит корректировке.

Определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Как отмечалось ранее, оценка обязательств, которые удерживаются другой стороной как актив, производится с позиции собственника, который удерживает указанное обязательство. Фактически данное положение приводить к необходимости оценки кредиторской задолженности как дебиторской (с позиции кредитора).

Общие методические положения расчета скорректированной стоимости дебиторской

задолженности описаны ранее в разделе 5.2.3.

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

- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договору и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота кредиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срок оборота кредиторской задолженности.

Анализ данных, указанных в табл. 26, показывает, что для всей кредиторской задолженности указанны сроки погашения согласно договору и вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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 договора 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 отчетности)	Не используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности и выбор методов расчета стоимости задолженности представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор методов расчета стоимости задолженности

Наименование дебитора	Дата отчетности	Дата окончания периода погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности (конец периода)	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Выбор метода
Арена Мытищи АО	30.06.2024	31.12.2024	184	31.12.2024	184	МДДП 1
ИФНС	30.06.2024	03.07.2024	3	03.07.2024	3	МДДП 1
ИФНС	30.06.2024	25.07.2024	25	25.07.2024	25	МДДП 1
ИФНС	30.06.2024	25.07.2024	25	25.07.2024	25	МДДП 1
Сальдо ЕСН	30.06.2024	28.07.2024	28	28.07.2024	28	МДДП 1
ОСФР по г.Москве и МО	30.06.2024	15.07.2024	15	15.07.2024	15	МДДП 1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

** - дата окончания периода погашения, либо срок оплаты согласно договору, для задолженностей с указанием периодов (месяцев) погашения, принималась соответствующей последнему календарному дню периода (месяца).*

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 29, результаты расчета представлены в табл. 30.

Таблица 29.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по РФ	Последнее значение за выбранный период	июль 2023 г. - июнь 2024 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 30.

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
17,52%	18,75%	17,91%	15,44%	17,01%	14,52%	14,57%

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 отчетности эмитента ключевая ставка Банка России составляет 16,0%.

Результаты расчета скорректированной стоимости кредиторской задолженности представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты расчета стоимости кредиторской задолженности Общества

Наименование кредитора	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. дисконтиров.	Скорректированная стоимость, руб.
Арена Мытищи АО	36,24	184	184	16	15,44	1,00000	0,93018	34
ИФНС	19 883,00	3	3	16	17,52	1,00000	0,99867	19 857
ИФНС	485 119,14	25	25	16	17,52	1,00000	0,98900	479 783
ИФНС	85 578,26	25	25	16	17,52	1,00000	0,98900	84 637
Сальдо ЕСН	2 896 736,53	28	28	16	17,52	1,00000	0,98769	2 861 078
ОСФР по г.Москве и МО	19 404,79	15	15	16	17,52	1,00000	0,99339	19 277
Итого	**3 506 757,96**							**3 464 666**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит с учетом округлений:

3 465 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 3 465 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. 32.

Таблица 32.

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	3 507	3 465
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**3 507**	**3 465**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Всего активы	173 507	194 129
Всего обязательства	3 507	3 465
Скорректированная стоимость чистых активов		**190 664**
Предварительная стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне		**190 664**

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:

190 664 000 руб.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость 1% 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. 34.

Таблица 34.

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 (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.

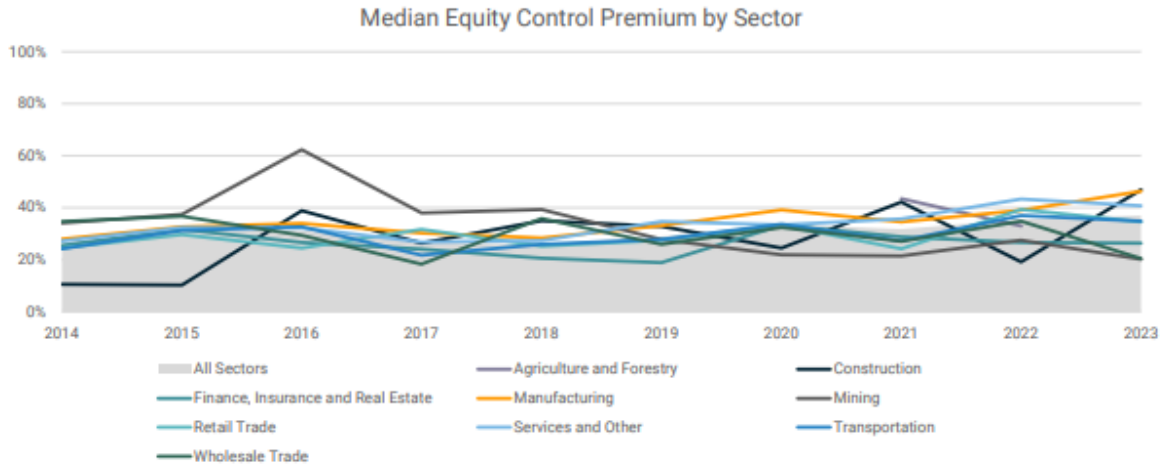
Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 35).

Таблица 35.

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. 35). Для расчетов использовалось значение 40,7% (значение за 2023 г. для сектора «Services and Other»). Результаты расчета представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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	0,711	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,773	1,087
от 25 % до 50%	0,74	1,51	0,853	1,200
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,977	1,374
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,406

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 28,9%.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

Необходимость введения скидки на ликвидность для оцениваемых акций обусловлено следующими обстоятельствами:

1. Неблагоприятными макроэкономическими условиями продажи.
2. Ограничением на операции с оцениваемыми долями в силу отсутствия возможности свободной

продажи долей (биржевые сделки).

Для определения скидки (поправки) на ликвидность Оценщик использовал данные исследований, представленные в табл. 37.

Таблица 37.

Значения скидок на ликвидность

Comparison of Financial Characteristics by Industry

In Millions of U.S. Dollars

Industry Description	SIC Range	Trans. Count	Median Statistics					
			Discount	% Shares Held	Market Value	Total Assets	MTB Ratio	Issuer Volatility
All	**All**	**776**	**15.7%**	**10.1%**	**$ 151.8**	**$ 53.1**	**4.08**	**73.6%**
Mining	1000-1999	91	14.6%	12.2%	148.6	86.3	3.29	69.2%
Manufacturing	2000-3999	333	15.8%	10.1%	154.2	46.6	4.45	74.4%
Transportation, Communications, Electric, Gas, and Sanitary Services	4000-4999	45	16.1%	11.2%	186.7	120.1	3.79	74.5%
Wholesale Trade	5000-5199	13	18.3%	15.3%	98.0	25.8	3.62	82.0%
Retail Trade	5200-5999	31	13.2%	10.4%	115.0	93.4	5.19	67.0%
Finance, Insurance, and Real Estate	6000-6999	99	11.4%	9.9%	176.6	635.4	1.75	54.0%
Services	7000-8999	163	22.1%	9.1%	132.2	22.6	6.30	83.7%

Источник: «Companion Guide. Stout Restricted Stock Study. 2023 EDITION», 2023 Stout Risius Ross, LLC

Учитывая вид деятельности оцениваемого Общества, в расчётах использовалась скидка на ликвидность в размере 22,1%.

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:

$$C_D = 190\,664\,000 * 0{,}01 * (1 - 0{,}289) * (1 - 0{,}221) = 1\,056\,029 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

1 056 тыс.руб.

3. 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.

4. 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.

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% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

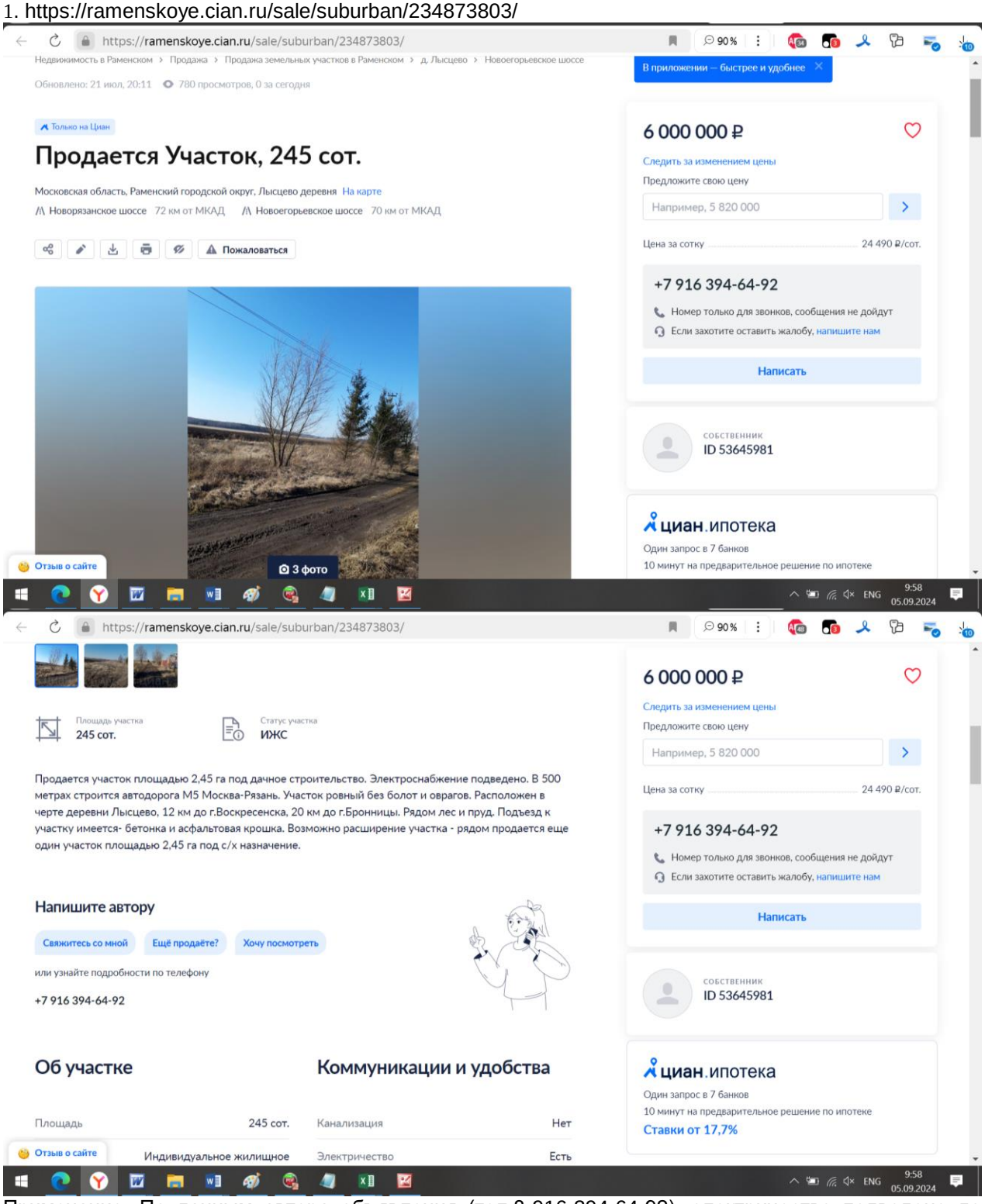
1 056 тыс.руб.

.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

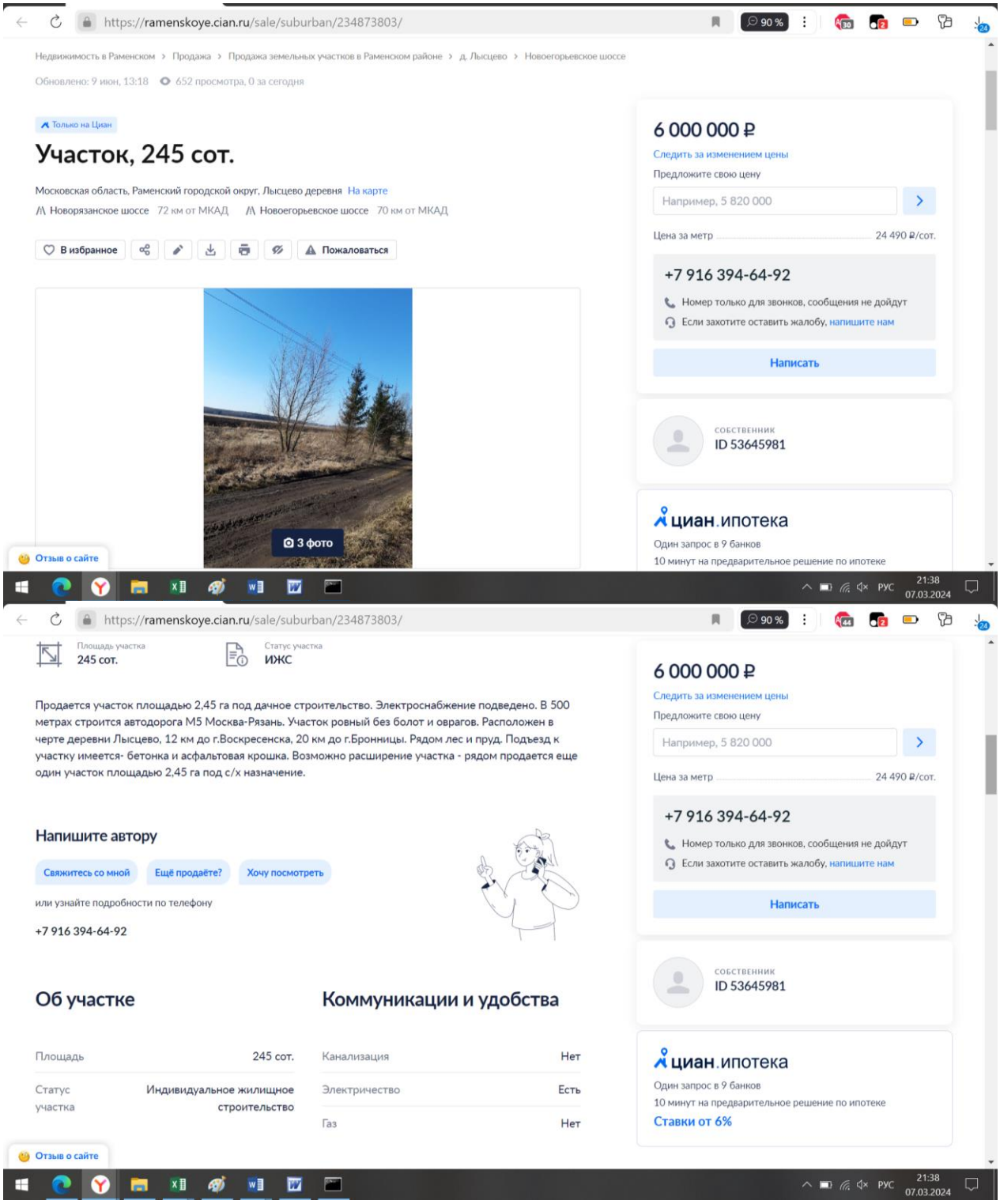
Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «Акселератор прогресса»

1. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/

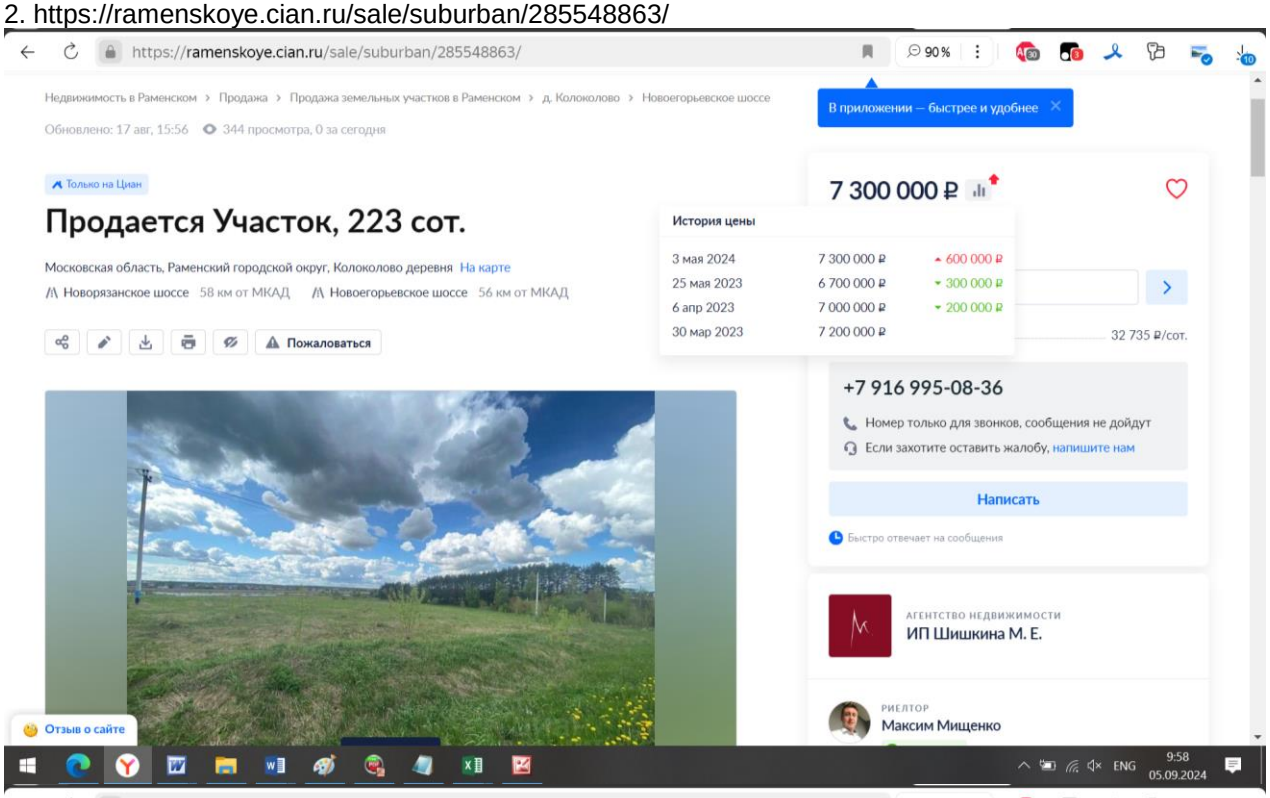


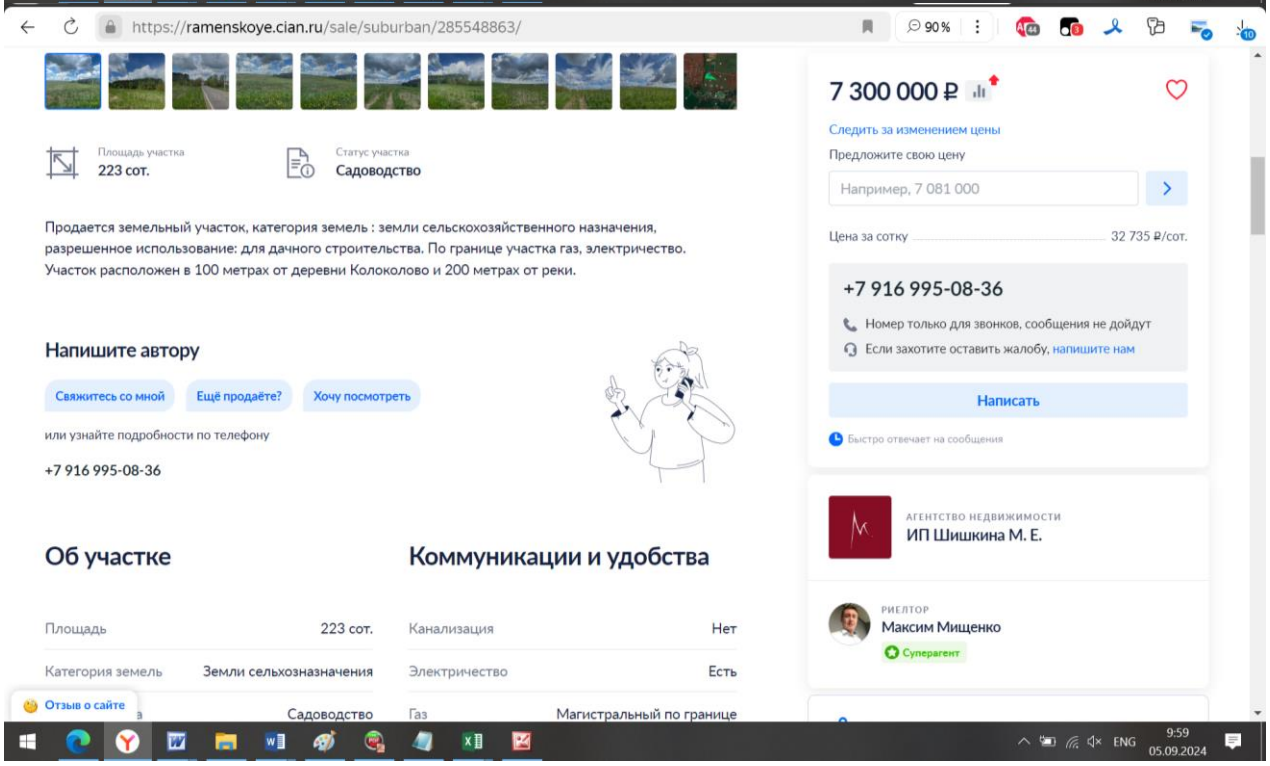
Примечание: По данным автора объявления (тел.8-916-394-64-92), электричество подведено до границы участка.

Актуальность предложения на дату оценки подтверждается тем, что данное предложение было актуально также до даты оценки по такой же цене:

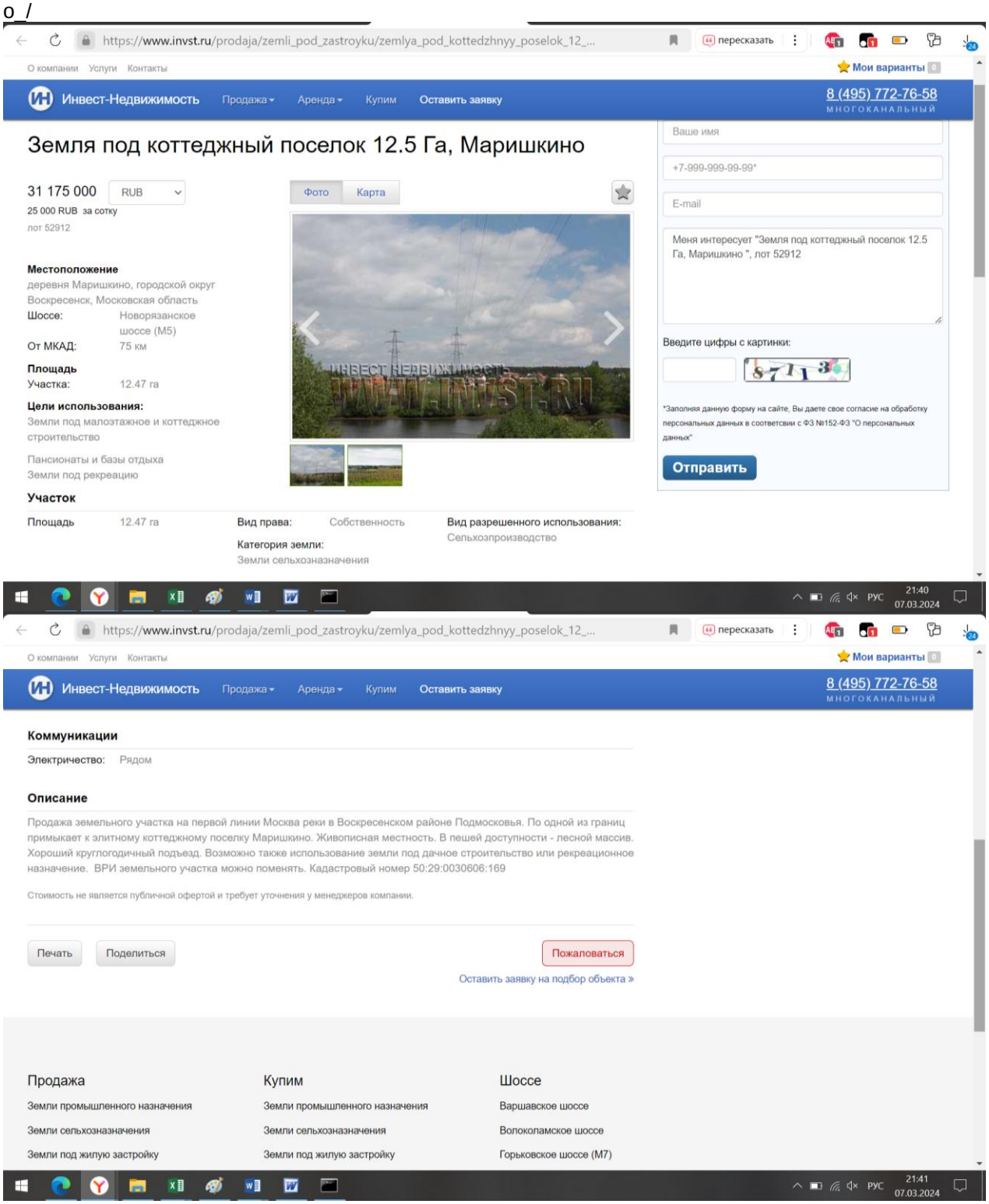

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/
Недвижимость в Раменском › Продажа › Продажа земельных участков в Раменском районе › д. Лысцево › Новоегорьевское шоссе
Обновлено: 9 июн, 13:18 652 просмотра, 0 за сегодня
Только на Циан
Участок, 245 сот.
Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня На карте
Новорязанское шоссе 72 км от МКАД Новоегорьевское шоссе 70 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
3 фото
6 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 820 000
Цена за метр 24 490 ₽/сот.
+7 916 394-64-92
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
СОБСТВЕННИК
ID 53645981
циан.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Отзыв о сайте
РУС 21:38 07.03.2024
https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/
Площадь участка 245 сот.
Статус участка ИЖС
Продается участок площадью 2,45 га под дачное строительство. Электроснабжение подведено. В 500 метрах строится автодорога М5 Москва-Рязань. Участок ровный без болот и оврагов. Расположен в черте деревни Лысцево, 12 км до г.Воскресенска, 20 км до г.Бронницы. Рядом лес и пруд. Подъезд к участку имеется- бетонка и асфальтовая крошка. Возможно расширение участка - рядом продается еще один участок площадью 2,45 га под с/х назначение.
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Ещё продаёте?
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
+7 916 394-64-92
Об участке
Площадь 245 сот.
Статус участка Индивидуальное жилищное строительство
Коммуникации и удобства
Канализация Нет
Электричество Есть
Газ Нет
Ставки от 6%

2. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/285548863/





3. https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_kottedzhnyy_poselok_12_5_ga_marishkino_/



Предложение может быть использовано на дату оценки, т.к. интервал от даты предложения до даты оценки не превышает типовой срок экспозиции:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimost... 67 %

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	21	**12**	**10**	**11**	**14**
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	**14**	**12**	13	**17**

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Назад

СтатРиелт 01.07.2024

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1

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 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе: УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе: МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	286 255	101 249
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВЕКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ		-	-	331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		26 854	20 137	28 303
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе: налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 887
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / 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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 198	18 669	11 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 052 429	2 125 343	1 957 047
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 250	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 807	22 002	102 014
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	54 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 736	340 361
	БАЛАНС	1600	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	707 250	749 042	810 036
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	707 250	749 042	810 036
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 486	26 854	20 137
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 468	25 110	53 931
	НАЛОГИ		13 267	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 252	55 292	77 457
	БАЛАНС	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель _____ (подпись) Шмурнов Евгений Александрович (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **/ Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	266 154	255 175
	Себестоимость продаж	2120	(166 844)	(179 466)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	99 310	75 709
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 549)	(2 919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 761	72 790
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 095	1 761
	Проценты к уплате	2330	(84 735)	(98 380)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 150)	(13 786)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		13 525	13 348
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		17 579	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(79)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 323)	(30 169)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **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, строение 8, оф. 1/4

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	313	393
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	2 027 917	2 106 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	45 793	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 793	2 052 429	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	37 817	292 579	26 878
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		-	1 807	22 002
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		603	4 055	4 362
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		34 821	286 172	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 966	19 000	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		937 496	19 000	-
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		485 470	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 379	5 916	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 493 162	317 495	58 736
	БАЛАНС	1600	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 620 421	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 790)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 536 631	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	в том числе: КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 286	42 224	55 281
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		1 558	4 486	26 854
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		232	24 468	25 110
	НАЛОГИ		-	13 267	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 324	42 252	55 292
	БАЛАНС	1700	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Руководитель _____ Шкурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	120 004	266 154
	Себестоимость продаж	2120	(131 907)	(166 844)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 903)	99 310
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 366)	(3 549)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14 269)	95 761
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 230	4 095
	Проценты к уплате	2330	(34 013)	(84 735)
	Прочие доходы	2340	2 979 017	177
	в том числе: ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		1 900 000	-
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 079 017	-
	Прочие расходы	2350	(3 078 349)	(43 150)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		(5 553)	(13 525)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	(17 579)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		(1 988 393)	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 080 321)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(105 384)	(27 852)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(18)	(41)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	21 595	5 529
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(83 789)	(22 323)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(83 789)	(22 323)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	313
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	2 027 917
	Финансовые вложения	1170	1 262 000	-	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		162 000	-	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 100 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 151	27 535	24 198
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 268 151	27 535	2 052 429
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 651	13 814	292 579
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	1 807
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		62	603	4 055
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		4 589	10 818	286
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	403 305	1 446 969	19 000
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		368 500	961 499	19 000
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		34 805	485 470	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 874	32 379	5 916
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	431 831	1 493 162	317 495
	БАЛАНС	1600	1 699 982	1 520 697	2 369 923

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 556 953	1 620 421	1 718 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	131 827	(102 048)	(97 579)
	Итого по разделу III	1300	1 688 780	1 518 373	1 620 421
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	707 250
	в том числе: КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	707 250
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	707 250
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	11 167	2 286	42 224
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	1 558	4 486
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	232	24 468
	НАЛОГИ		11 167	-	13 267
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	34	38	28
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 201	2 324	42 252
	БАЛАНС	1700	1 699 982	1 520 697	2 369 923

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
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 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	120 004
	Себестоимость продаж	2120	-	(131 908)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(11 904)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 378)	(2 366)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 378)	(14 270)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	95 454	42 230
	Проценты к уплате	2330	-	(34 013)
	Прочие доходы	2340	1 586 651	2 979 017
	в том числе: ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		-	1 900 000
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 585 512	1 079 017
	Прочие расходы	2350	(1 467 553)	(3 078 349)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		-	(5 553)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		-	(1 988 393)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 466 040)	(1 080 321)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	213 174	(105 385)
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 382)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(132)	(18)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(21 384)	3 337
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	170 408	(102 048)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	170 408	(102 048)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель — Шмурнов Евгений Александрович
(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
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 [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

АО "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7734000085
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027770031028

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	1 738	6 151	27 535
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 101 738	1 268 151	27 535
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 789	4 651	13 814
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		30	62	603
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		7 759	4 589	10 818
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	604 320	403 305	1 446 969
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		524 100	368 500	961 499
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		80 220	34 805	485 470
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 325	23 874	32 379
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	622 434	431 831	1 493 162
	БАЛАНС	1600	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 556 953	1 556 953	1 620 421
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	167 135	131 827	(102 048)
	Итого по разделу III	1300	1 724 088	1 688 780	1 518 373
	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	31	11 167	2 286
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		31	-	1 558
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	232
	НАЛОГИ		-	11 167	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	497
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	54	34	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	84	11 201	2 324
	БАЛАНС	1700	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
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 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 273)	(1 378)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 273)	(1 378)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 436	95 454
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 586 651
	в том числе: ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	1 585 512
	Прочие расходы	2350	(27)	(1 467 553)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(1 466 040)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 136	213 174
	Налог на прибыль	2410	(8 828)	(42 766)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(4 415)	(21 382)
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 413)	(21 384)
	Прочее	2460	(1)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 307	170 408

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	35 307	170 408
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
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		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	177 116	693 499
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ ОТ ПОСТАВЩИКА	4114	-	-
ВОЗВРАТ С БРОКЕРСКОГО СЧЕТА	4115	-	565 000
ОТ ПЕРЕПРОДАЖИ СОБСТВЕННЫХ АКЦИЙ	4116	-	119 310
ОТ ВОЗВРАТА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЙМОВ, ОТ ПРОДАЖИ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ)	4117	134 600	-
ПРОЦЕНТОВ ПО ДОЛГОВЫМ ФИНАНСОВЫМ ВЛОЖЕНИЯМ	4118	41 454	-
прочие поступления	4119	1 062	9 189
Платежи - всего	4120	(190 666)	(11 644)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(649)	(2 144)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 064)	(1 063)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(15 594)	(7 938)
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	-	-
ПЕРЕВОД СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	-	(400)
ВОЗВРАТ ПОКУПАТЕЛЮ	4127	-	-
В СВЯЗИ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ). ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ ДРУГИМ ЛИЦАМ	4128	(173 358)	-
прочие платежи	4129	(1)	(99)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 550)	681 855
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 324 118
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	1 233 872
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	90 246
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 014 477)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(2 014 477)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(690 359)

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 550)	(8 504)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	23 875	32 379
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10 325	23 875
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

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 30 июня 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	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 ☐ 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 30 июня 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	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	10	8	14
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	871 883	870 008	870 014
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 178	9 558	162 243
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		53	23	18
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		3 125	9 535	162 225
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	93 095	143 095	-

	в том числе: ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		93 095	143 095	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	93 917	32 570	16 965
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	190 190	185 222	179 208
	БАЛАНС	1600	1 062 072	1 055 230	1 049 222

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	363 284	357 248	358 488
	Итого по разделу III	1300	1 060 995	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	1 029	510	34
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	-	34
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	-
	НАЛОГИ И СБОРЫ		977	510	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		53	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	48	40	69
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 077	550	103
	БАЛАНС	1700	1 062 072	1 055 230	1 049 222

Руководитель (подпись) **Шмурнов Евгений Александрович** (расшифровка подписи)

9 июля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	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 - Июнь 2024 г.	За Январь - Июнь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 211)	(1 215)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 211)	(1 215)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 114	3 188
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(10)	(9)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 893	1 964
	Налог на прибыль	2410	(1 579)	(393)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(1 580)	(403)
	отложенный налог на прибыль	2412	2	10
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 315	1 572

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2024 г.	За Январь - Июнь 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	6 315	1 572
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

9 июля 2024 г.

KU

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2024 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		

Должностное лицо подпись

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2024 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных ивестиций "РВМ Русский Транзит"	171800	100,00

Должностное лицо подпись

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	30.06.2024 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	
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.**	**0**
	- сырье и материалы	
	- приобретенные комплектующие и полуфаб.	
	- топливо	
	- электроэнергия	
	- затраты на оплату труда	
	- страховые взносы	
	- амортизация основных средств	
	- прочие расходы	
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**1211**
	Аренда помещения	151
	Нотариальные расходы	0
	Оплата труда	723
	Взносы с ФОТ	142
	Почтовые расходы	11
	Сопровождение,установка,обновление программ	16
	Услуги информационные и юридические	2
	Аудиторские услуги	139
	Услуги регистратора	28
	прочие	
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**9 114**
	Проценты к получению по договорам займов	0
	Проценты по сделкам НСО	4 730

	Проценты к получению за отсрочку платежа по договору цессии	4 384
	Прочие внереализационные доходы	0
	Реализация прочего имущества	0
	Резервы по сомнительным долгам	0
	Штрафы, пени и неустойки к получению	0
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**10**
	Проценты к уплате по договорам займов	0
	Услуги брокера	0
	Госпошлина	0
	Услуги банка	10
	Резервы по сомнительным долгам	0
	Штрафы, пени и неустойки к уплате	0
	Прочие	0
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
	--	
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
	--	

Генеральный директор подпись

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2024 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					

Права требования

№ п/п	Наименование актива	Сумма задолженности, руб.	Дата погашения	Условия
1.	АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур" Договор цессии № 20220929-11 от 29.09.2022	93 094 794,52	15.07.2024	В соответствии с дополнительным соглашением № 1 от 30.03.2023 на оставшуюся сумму задолженности с 31.03.2023 начисляются проценты в размере 7,5% годовых
Итого		93 094 794,52		

Генеральный директор подпись

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2024 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

ООО "Центр оценки инвестиций"

№ 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**

Генеральный директор подпись

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка отложенных налоговых активов по состоянию на 30.06.2024 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, руб.	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учету, руб.	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового актива, руб.
Резерв предстоящих расходов - оценочные обязательства по оплате труда	0,00	——	48 083,61	48 083,61	——	9 616,73
ИТОГО	0,00	-	48 083,61	48 083,61	-	9 616,73

Генеральный директор подпись

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2024 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	470 130,29	01.01.2023		Сумма переплаты по налогам и сборам отнесенная на ЕНС	текущая	100%	по результатам в течение 2024 года
3	Почта России АО	17 640,00	25.01.2024	31.01.2025	оплата абонирования а/я в период с 01.02.2023 по 31.01.2025	текущая	100%	31.01.2025
4	Такском ООО	31 320,00	29.05.2024	30.06.2025	аванс за услуги в системе ЭДО "Такском-Спринтер" за период с 01.07.2024 по 30.06.2025	текущая	100%	30.06.2025
5	АО "Новый регистратор"	4 000,00	16.05.2024	31.07.2024	аванс за услуги регистратора	текущая	100%	31.07.2024
6	АКБ "Абсолют Банк" ПАО	120 671,31	30.06.2024	04.07.2024	проценты по сделкам неснижаемого остатка	текущая	100%	04.07.2024

7	АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	1 774 142,59	30.06.2024	15.07.2024	проценты за отсрочку платежа по договору цессии	текущая	100%	15.07.2024
	итого	**3 177 730,13**						

Генеральный директор подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2024 г. - строка баланса 1520

№ 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	Задолженность по налогам и сборам за 2 квартал 2024	976 605,51	30.06.2024	29.07.2024	944 680,00 - налог на прибыль за 2 квартал 2024, 8 920,00 НДФЛ с заработной платы за июнь 2024, 23 005,51 - взносы с заработной платы за июнь 2024	текущая	100%	05.07.2024
2	Сотрудники	52 596,04	30.06.2024	05.07.20224	Заработная плата за июнь 2024	текущая	100%	05.07.2024
	итого	**1 029 201,55**						

Генеральный директор подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

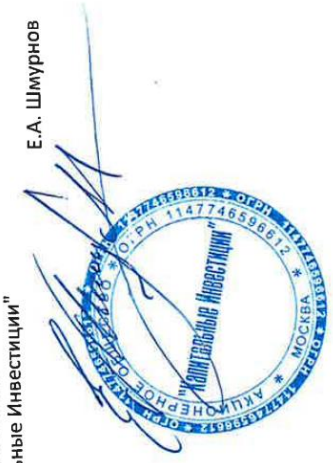
tel. +7(495) 229-49-71

Расшифровка оценочных обязательств по состоянию на 30.06.2024 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	48 083,61	30.06.2024	31.12.2024	резерв по оплате труда в бухгалтерском учете
	итого	**48 083,61**			

Генеральный директор подпись

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на (Одиннадцать) листах
Генеральный директор
АО " Капитальные Инвестиции"
Е.А. Шмурнов



1

ДОГОВОР ЦЕССИИ № 20220929-11
(уступки требования)

г. Москва 29 сентября 2022 г.

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции», именуемый в дальнейшем **«Цедент»**, в лице Генерального директора Шмурнова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур», именуемое в дальнейшем **«Цессионарий»**, в лице Генерального директора Попова Егора Вадимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. Цедент обязуется уступить Цессионарию требования Цедента к **Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Селигер Инвест»,** (ОГРН 1217700566214) (далее по тексту – «Должник»), возникшее из **займа № 20220629-1 от «29» июня 2022 года** со всеми изменениями и дополнениями к нему (далее по тексту – «Договор займа»), заключенного между Цедентом и Должником, в объеме, указанном в пункте 2 настоящего Договора.

2. Цедент в соответствии с настоящим Договором уступает Цессионарию требования по Договору займа **в полном объеме**, при этом:

2.1. Размер непросроченных денежных обязательств Должника (срок платежа по которым еще не наступил) по состоянию на дату заключения настоящего Договора составляет **_ 1 043 094 794,52 (Один миллиард сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копеек** и складывается из следующего:

- суммы требования возврата Должником суммы основного долга по Договору займа в размере **1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей (Сумма займа);**

- суммы требования уплаты Должником процентов (вознаграждения) за пользование Суммой займа в размере **33 094 794,52 (Тридцать три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копеек.**

2.2. Помимо требований, указанных в п.п. 2.1 настоящего Договора, Цедент уступает также все иные требования, предусмотренные Договором займа (проценты за пользование Суммой займа, которые могут возникнуть в будущем, требования уплаты Должником неустоек (штрафов, пени) и иных платежей, предусмотренных Договором займа), по которым обязательства Должника возникают в будущем.

Цессионарий самостоятельно уведомляет Должника об уступке Цедентом Цессионарию требований в соответствии с настоящим Договором.

3. За уступку требований, существо и размер которых указаны в пунктах 1 и 2 настоящего Договора, Цессионарий уплачивает Цеденту сумму в размере **1 043 094 794,52 (Один миллиард сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копеек** (НДС не облагается) в следующем порядке:

3.1. первая часть суммы в размере 900 000 000 (Девятьсот миллионов) рублей уплачивается Цессионарием не позднее 6 октября 2022 года безналичным путем на расчетный счет Цедента, указанный в ст. 20 настоящего Договора;

3.2. вторая часть суммы в размере **143 094 794,52 (Сто сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки** уплачивается Цессионарием не позднее 30 марта 2023 года безналичным путем на расчетный счет Цедента, указанный в ст. 20 настоящего Договора

4. Сумма, указанная в пункте 3 настоящего Договора, должна быть перечислена Цессионарием в полном объеме путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Цедента, указанный в пункте 20 Договора.

Моментом исполнения Цессионарием своей обязанности по оплате приобретаемых требований считается момент поступления денежных средств в полном объеме на корреспондентский счет Банка Цедента, указанный в пункте 20 настоящего Договора.

В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации приобретаемые права (требования) в залоге у Цедента до осуществления Цессионарием полной оплаты в рамках настоящего Договора не находятся.

5. Уступаемые согласно настоящему Договору требования переходят к Цессионарию в полном объеме в дату зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Цедента (далее по тексту – «дата перехода требований»). Цедент предоставляет Цессионарию выписку и/или платежное поручение с отметкой Банка Цедента о зачислении денежных средств на расчетный счет Цедента в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Цедента.

6. Настоящий Договор является документом, позволяющим Цессионарию с даты перехода к нему требований предъявлять к Должнику требования кредитора в соответствии с условиями настоящего Договора и Договора займа.

7. С даты перехода требований к Цессионарию Цедент претензий к Должнику по его обязательствам, указанным в пункте 1 настоящего Договора, не имеет.

8. Цессионарий гарантирует и заверяет, что на дату подписания настоящего Договора:

8.1. Цессионарий является надлежащим образом созданным и действующим юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации; Цессионарий осуществляет свою деятельность в полном соответствии с законодательством Российской Федерации и его учредительными документами, а также Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур»;

8.2. Цессионарий получил необходимые одобрения и разрешения своих органов управления, а также иных уполномоченных органов и организаций для заключения настоящего Договора (при их необходимости);

8.3. Для придания настоящему Договору юридической и исковой силы, его действительности и законности не требуется его государственная регистрация и/или учетная запись, а также получение согласия (разрешения) государственных органов и/или уплата сборов и пошлин;

8.4. Заключение и исполнение настоящего Договора Цессионарием не нарушает и не будет нарушать требований законодательства, учредительных документов Цессионария, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур», а также любых договоров и иных документов, которые были им заключены ранее с третьими лицами;

8.5. Договор подписан надлежащим образом уполномоченным представителем Цессионария, полномочия которого не прекращены и не отозваны;

8.6. в отношении Цессионария не существует каких-либо исков, арбитражных, административных или судебных разбирательств и расследований, которые могут отрицательно сказаться на возможности надлежащего исполнения им настоящего Договора, а также не существует угроз возникновения таких правовых споров в дальнейшем, которые могут помешать исполнению Цессионария настоящего Договора; на момент подписания настоящего Договора Цессионарий не признан банкротом, не обладают признаками несостоятельности (банкротства), в отношении него не возбуждались и не ведутся дела о признании несостоятельным (банкротом), в деятельности Цессионария по настоящему Договору отсутствуют признаки и обстоятельства, свидетельствующие о предвидении банкротства, в отношении Цессионария не начаты процедуры ликвидации и/или реорганизации.

9. Цедент гарантирует и заверяет, что на дату подписания настоящего Договора:

9.1. Цедент является надлежащим образом созданным и действующим юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации; Цедент осуществляет свою деятельность в полном соответствии с законодательством Российской Федерации и его учредительными документами;

9.2. Цедент обладает всеми правами и полномочиями на заключение настоящего Договора, в том числе получил необходимые одобрения и разрешения своих органов управления, а также иных уполномоченных органов и организаций для заключения настоящего Договора (при их необходимости);

9.3. Заключение и исполнение настоящего Договора Цедентом не нарушает интересы третьих лиц в связи с заключенными Цедентом соглашениями в отношении требований по Договору займа;

9.4. в отношении Цедента не существует каких-либо исков, арбитражных, административных или судебных разбирательств и расследований, которые могут отрицательно сказаться на возможности надлежащего исполнения любой им настоящего Договора, а также не существует угроз возникновения таких правовых споров в дальнейшем, которые могут помешать исполнению им настоящего Договора; на момент подписания настоящего Договора Цедент и Должник не признаны банкротами, не обладают признаками несостоятельности (банкротства), в отношении Цедента и Должника не возбуждались и не ведутся дела о признании несостоятельным (банкротом), в деятельности Цедента и Должника отсутствуют признаки и обстоятельства, свидетельствующие о предвидении банкротства, в отношении Цедента и Должника не начаты процедуры ликвидации и/или реорганизации

10. Каждая Сторона заявляет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

10.1. заключение и исполнение Договора Стороной не противоречит положениям законодательства Российской Федерации, а также учредительных документов Стороны и Общества;

10.2. информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением Договора, не содержит сведений, не соответствующих действительности, и не умалчивает о фактах, имеющих значение для Сторон при исполнении Договора.

11. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты перехода прав требования к Цессионарию, Цедент обязан передать Цессионарию, а Цессионарий принять по Акту приёма-передачи один подлинный экземпляр Договора займа, а также другие документы, необходимые Цессионарию для предъявления требований к Должнику, при условии, что такие документы имеются у Цедента (не были изъяты у него в порядке, установленном действующим законодательством). Цедент обязан передать Цессионарию все полученное от Должника в счет уступленного по настоящему Договору требования.

12. Цессионарий в соответствии со ст. 386 ГК РФ принимает на себя риск выдвижения Должником возражений против уступаемых по настоящему Договору требований.

13. В случае неосуществления Цессионарием платежа в порядке, предусмотренном пунктом 4 настоящего Договора, Цессионарий уплачивает Цеденту неустойку (пени) в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы неуплаченного платежа за каждый календарный день просрочки. С учетом пункта 7 статьи 41 Федерального закона от «29» ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» исполнение обязательства по уплате указанной неустойки подлежит исполнению за счет собственных средств (имущества) АО «УК ТФГ».

14. Стороны обязуются извещать друг друга о перемене своего местонахождения (юридического адреса), почтового адреса, платежных и иных реквизитов. Любые уведомления, извещения, адресованные Сторонам, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по адресу соответствующей Стороны, указанному в пункте 20 настоящего Договора, либо нарочным (за исключениями, предусмотренными настоящим Договором).

15. Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.

16. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

17. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Цедента, один - для Цессионария, один - для Должника.

18. В случае возникновения споров, разногласий и/или требований, на основании настоящего Договора или в связи с ним, в т.ч. касающихся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, сторона инициатор обязана

направить контрагенту претензию (требование) способами и по адресам, указанным в п. 14 настоящего Договора. Сторона, в адрес которой направлена претензия (требование), обязана ее рассмотреть и исполнить или дать письменный мотивированный ответ в течение 7 (семи) рабочих дней, от даты направления претензии (требования). Если направившая претензию (требование) Сторона получила отказ другой Стороны удовлетворить требования, содержащиеся в претензии (требовании), полностью или частично, либо в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты направления претензии (требования), не получила на нее ответ, то такая Сторона вправе передать спор в Арбитражный суд г. Москвы.

19. Настоящий Договор подчиняется законодательству Российской Федерации. При разрешении любых споров, вытекающих из настоящего Договора или в связи с ним, применяется законодательство Российской Федерации.

20. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Цедент: **Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»**
ИНН/КПП: 7709954948/770901001
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал д. 9, этаж 8, помещ. /ком. I/4
р/с 40701810422000047150 в АКБ «Абсолют банк» (ПАО), г. Москва,
БИК 044525976,
к/с 30101810500000000976

Цессионарий: **Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур»**
ИНН/КПП: 7708168370/997950001
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой д.34 помещение II
р/с 40701810024000000537
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Москве
к/с 30101810500000000976 в Главном управлении Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г. Москва
БИК 044525976

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» _____ Е.В. Шмурнов

Генеральный директор
Акционерного общества
«Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
комбинированным фондом «Амур» _____ Е.В. Попов


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
_____ лист ___
Генеральный директор
АО "Капитальные Инвестиции"
Е.А. Шмуратов

Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.	
	03.10.2022	**0401060**

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 28 | 03.10.2022 (**Дата**) | (**Вид платежа**) | ☐

Сумма прописью	Девятьсот миллионов рублей

ИНН 7708168370	**КПП** 770801001	**Сумма**	900000000=
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"		**Сч. N**	40701810024000000537
Плательщик			
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)		**БИК**	044525976
		Сч. N	30101810500000000976
Банк плательщика			
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)		**БИК**	044525976
		Сч. N	30101810500000000976
Банк получателя			
ИНН 7709954948	**КПП** 770901001	**Сч. N**	40701810422000047150
Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"			
		Вид оп.	01
		Наз. пл.	
		Код	
Получатель		**Срок плат.**	
		Очер. плат.	5
		Рез. поле	

Оплата по Договору цессии № 20220929-11 от 29.09.2022г.
НДС не облагается.

Назначение платежа

Подписи | **Отметки банка**

М.П.

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)
ИСПОЛНЕНО
Абсолют Банк Оператор
03.10.2022
БИК 044525976
К/с 30101810500000000976
ЭП ПОДЛИННА

Доставлено по системе "iBank" 13.10.2022 04:50 GMT+03:00 ЭП ПОДЛИННА	
ID документа:30880166073	**Распечатано 09.12.2022 12:08 GMT+03:00**
Абсолют Банк Оператор	**ID ключа проверки ЭП:1655108705672999819**
Период действия ключа ЭП с 13.06.2022 00:00 GMT+03:00 по 01.01.2027 23:59 GMT+03:00	

Дополнительное соглашение № 1
к Договору цессии
от «29» сентября 2022г. №20220929-11

г. Москва «30» марта 2023 г.

Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур», именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице Генерального директора Попова Егора Вадимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции», именуемый в дальнейшем «Цедент», в лице Генерального директора Шмурнова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору цессии от «29» сентября 2022г. №20220929-11 (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1. Внести изменения в п. 3.2 Договора, изложив пункт в новой редакции:
«3.2. вторая часть суммы в размере 143 094 794,52 (Сто сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки уплачивается Цессионарием не позднее 30 марта 2024 года безналичным путем на расчетный счет Цедента, указанный в ст. 20 настоящего Договора.».
2. Дополнить Договор пунктом 3.3. следующего содержания:
«3.3. На сумму второй части требования в размере 143 094 794,52 (Сто сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки начисляются проценты из расчета 7,50% процентов с даты, следующей за датой подписания настоящего дополнительного соглашения по дату оплаты в соответствии с п.3.2. включительно. Уплата Цессионарием начисленных процентов производится единовременно в момент возврата суммы второй части требования. При расчете процентов за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).».
3. Внести изменения в реквизиты Цедента, изложенные в п.20 Адреса, реквизиты и подписи сторон:
«Цедент: Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
ИНН/КПП: 7709954948/770801001
Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой 34, помещ.1/1
р/с 40701810422000047150 в АКБ «Абсолют банк» (ПАО), г. Москва,
БИК 044525976,
к/с 30101810500000000976».

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» Е.В. Шмурнов

Генеральный директор
Акционерного общества
«Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
комбинированным фондом «Амур» Е.В. Попов

КИТ Финанс (АО)

Выписка о состоянии счета депо №0597770П1

Владелец счета: Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»

ИНН: 7709954948 Документ: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1147746596612 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

На дату: 31.12.2022, по типу ЦБ: ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный» (Код: 16868)

Раздел: П062, СД "ИНФИНИТУМ"

Наименование ЦБ	Код гос. регистрации ЦБ / CFI	ISIN	Всего ЦБ (шт.)	Номинал ЦБ	В валюте
ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный» (Код: 16868)	3734	RU000A1059B4	871 789.724960	0.00	РУБ

Начальник депозитария Идашкина Т.А.

(АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) КИТФинанс Депозитарий Московская область, г. Красногорск

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
2022.10.31	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	1 579 607 021,19
в том числе: на счетах в кредитных организациях – всего	01.01	1 579 607 021,19
в том числе: в валюте Российской Федерации	01.01.01	1 579 607 021,19
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	1 200 371 727,30
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	1 200 371 727,30
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	173 953 000,00
в том числе: недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации – всего	04.01	173 953 000,00
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	6 445 378,66
в том числе: средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг	08.01	0,00
по сделкам	08.02	0,00
по процентному (купонному) доходу по денежным средствам на счетах и во вкладах, а также по ценным бумагам	08.03	0,00
прочая	08.04	6 445 378,66

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	0,00

в том числе: доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью	09.01	0,00
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)	4 806 887 033,15

Раздел 4. Обязательства

Наименование показателя	Код строки	Обязательства - Величина на текущую отчетную дату
		1
Кредиторская задолженность	10	3 324 593,40
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	812 329,40
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	2 512 264,00
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	3 324 593,40

Раздел 5. Стоимость чистых активов

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя на текущую отчетную дату
		1
Стоимость чистых активов	14	4 803 562 439,75
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	15	4 457 638,17855
Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда)	16	1 077,60

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) — Н.И.Жуков (инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) — П.И.Прасс (инициалы, фамилия)

ТФГ управляющая компания

ИНН 7708168370
ОГРН 1037739614604
Тел.: (495) 772-97-42
факс: (495) 221-05-50 доб. 0284

Адрес: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение II
Сайт: www.tfg.ru

Исх. № б/н от 04 октября 2023

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 29.09.2023 года составляет 1 182,75 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. № б/н от 10 января 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 29.12.2023 года составляет 1 151,24 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. № б/н от 02 апреля 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 29.03.2024 года составляет 1 036,52 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. № 614 от 03 июля 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 28.06.2024 года составляет 1 046,59 рублей.

Заместитель генерального директора
по операционным вопросам — Елизарова Н.В.

Исполнитель: Величко Елена
Тел.: (495) 772-97-42 доб.9055

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	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 ☐ 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 30 июня 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	122	105	124
	Дебиторская задолженность	1230	34 514	41	14 139
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 126	22 732	9 619
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	173 506	195 521	196 525
	БАЛАНС	1600	173 506	195 521	196 526

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	(17 628)	(18 573)	(12 060)
	Итого по разделу III	1300	170 000	169 055	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	3 507	26 466	6 846
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	2
	Оценочные обязательства	1540	-	-	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 507	26 466	6 865
	БАЛАНС	1700	173 506	195 521	196 526

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

11 июля 2024 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2024 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	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 - Июнь 2024 г.	За Январь - Июнь 2023 г.
	Выручка	2110	55 898	-
	Себестоимость продаж	2120	(55 898)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 372)	(503)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 372)	(503)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 644	63
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	446
	Прочие расходы	2350	1 673	(4 392)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	945	(4 386)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	945	(4 386)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2024 г.	За Январь - Июнь 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	945	(4 386)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Воробьев Дмитрий Александрович (расшифровка подписи)

11 июля 2024 г.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2024 г.

Наименование акционера	Доля в уставном капитале, %
АО "Операторская компания"	99
АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"	1

Генеральный директор _____ Воробьев Дмитрий Александрович

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	30.06.2024 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**55 898**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	0
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	0
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	0
	- не систематического характера, тыс. руб.	55 898
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**-55 898**
	- сырье и материалы, тыс. руб.	0
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	0
	- топливо, тыс. руб.	0
	- теплоэнергия, тыс. руб.	0
	- электроэнергия, тыс. руб.	0
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	0
	- ЕСН, тыс. руб.	0
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	0
	зданий и сооружений	0
	оборудования	0
	прочих основных средств	0
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	-55 898
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-2 372**
	- Аренда офиса, тыс. руб.	-6
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	-190
	- страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.	-57
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	-87
	- налог на имущество, тыс. руб., в т.ч.	-2 032

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.	1 644
9.	Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	1 673
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	0
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	0

Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2023	30.06.2024 г.
1.	**Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.**	172 643	116 745
	- 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 30.06.2024 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	Арена Мытищи АО	53 550,00	18.06.2024	01.07.2024	предоплата и переплата	текущая	высокая	31.12.2024
2	Фрейн Линк	3 041,24	04.04.2023	31.12.2024	предоплата	текущая	высокая	31.12.2024
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	05.02.2024	31.12.2024	продажа	текущая	высокая	31.12.2024
4	Бюджет	3 111 103,00	1 кв 2023	31.12.2024	переплата по налогу	текущая	высокая	31.12.2024
5	Подотчетное лицо	2 922,00	03.06.2024	31.12.2024	предоплата на хоз. Нужды	текущая	высокая	31.12.2024
6								
	итого	**34 513 675,84**						

ООО "Центр оценки инвестиций"

ООО "РСМ"

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2024 г. - строка баланса 1520

№ 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	Арена Мытищи АО	36,24	21.06.2024	31.12.2024	текущее сальдо взаиморасчетов с	текущая	высокая	31.12.2024
2	ИФНС	19 883,00	30.06.2024	03.07.2024	НДФЛ	Текущая	Высокая	03.07.2024
3	ИФНС	485 119,14	30.06.2024	25.07.2024	Налог на прибыль в ФБ	Текущая	Высокая	25.07.2024
4	ИФНС	85 578,26	30.06.2024	25.07.2024	Налог на прибыль в РБ	Текущая	Высокая	25.07.2024
5	Сальдо ЕНС	2 896 736,53	28.06.2024	28.07.2024	Сальдо ЕНС	текущая	высокая	28.07.2024
6	ОСФР ПО Г. МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	19 404,79	30.06.2024	15.07.2024	Страховые взносы от НС в СФР	Текущая	Высокая	15.07.2024
	итого	**3 506 757,96**						


Прошито, пронумеровано и скреплено
подписями и печатями
8 (восемь) лист 08
ген. Директор Кудрявцев А.А.
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНН 5039232535
ОГРН 1185029015709

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 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 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 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 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 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. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-е от 26.11.2022 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

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

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 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Маслова Виктория (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 марта 2013 г. по 20 октября 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете (наименование образовательного учреждения (подразделения дополнительного профессионального образования))

по Оценке стоимости предприятия (бизнеса) (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 октября 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Виктории Викторовне

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П. Ректор (директор)

Город Москва 2013 год

Регистрационный номер 15868

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

МПФ Гознак 1998

**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 № 672


022040 - КА1

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №289/2024/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 289/2024/СП134/765 от 06.08.2024г. (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 2024 г. по «22» августа 2025 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»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*
м.п.
«06» августа 2024г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

_____ *(Маслова А.В.)*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 226 (Двести двадцать шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.