

Обязательная информация:

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

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

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

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

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

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/25-12-Ц

от 30 июня 2025 года

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

Заказчик:	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 25-12 от 20.06.2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата проведения оценки:	31 марта 2025 г.
Дата составления отчета:	30 июня 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.



СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	8
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	8
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».....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....	9
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.....	9
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.....	11
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.....	12
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	13
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.12. Методология определения справедливой стоимости.....	14
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения.....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.....	16
2.3. Общая информация об объекте оценки.....	19
2.4. Информация, характеризующая деятельность организации.....	21
2.5. Финансовая информация.....	21
2.5.1. Анализ финансовых результатов Общества.....	21
2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества.....	24
2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности.....	29
2.5.4. Прогнозные данные.....	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 2011 г. по 2024 г.....	36
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2025 г.....	37
3.3. Прогноз социально-экономического развития.....	39
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли.....	43
3.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A).....	46
3.6. Анализ биржевых сделок (котировок).....	50
3.7. Анализ внебиржевых сделок.....	50
3.8. Общие выводы.....	51
IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	52
4.1. Общие положения.....	52
4.2. Общие понятия оценки.....	52
4.3. Общее описание подходов и методов оценки.....	53
4.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».....	53
4.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки.....	54
4.4. Согласование результатов оценки.....	58
V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
5.1. Обоснование подходов и методов оценки.....	59
5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом.....	60
5.2.1. Общие положения.....	60
5.2.2. Расчет стоимости объекта оценки.....	60
5.2.3. Расчет скорректированной стоимости активов.....	61
5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств.....	69
5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки.....	70
5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом.....	75
5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.....	75
5.5. Согласование результатов оценки.....	75
VI. ВЫВОДЫ.....	76
VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА».....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА».....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	139



**Генеральному директору АО УК «РВМ Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
г-ну Орлову С. В.**

30 июня 2025 г.

Уважаемый Сергей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 25-12 от 20.06.2025 г. к Договору № РВМ-рп/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: 0% + 1 акция до 10%, от 10% + 1 акция до 25%, от 25% + 1 акция 50% акций, от 50% + 1 акция 75% акций, от 75% + 1 акция 100% акций.

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

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

Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «Росгосстрах».

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

Оценка произведена по состоянию **на 31 марта 2025 г.**

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

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

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 25-12 от 20.06.2025 г. к Договору № РВМ-рп/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки, результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

4 420 (Четыре тысячи четыреста двадцать) рублей

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

4 670 (Четыре тысячи шестьсот семьдесят) рублей

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

4 990 (Четыре тысячи девятьсот 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 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»**

В.В. Снедкова



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 25-12 от 20.06.2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки

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

Данные об объекте оценки

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

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

Ограничения и обременения прав на объект оценки – доверительное управление.

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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



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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 31.03.2025 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 31.03.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

7. Ограничения оценки.

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



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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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



1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 20.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	142438 Ногинский район, д.Большое Буньково, ул.3-я Полевая, д.29
Адрес электронной почты оценщика	antonina2821@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 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 и полное 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 ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.



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

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

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и 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 статье 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200



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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

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

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

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



некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки.

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

Данные об объекте оценки

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

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.



Балансовая стоимость объекта оценки: не определена.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

В 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.

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2016 г. – 31.12.2024 г. и на 31.03.2025 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 31.03.2025 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 31.03.2025 г.	копия
Договор цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г.	копия
Справки о стоимости чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный»	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 31.03.2025 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса ООО "Акселератор прогресса" по состоянию на 31.03.2025 г.	копия

Источник: Данные Заказчика.

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

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

Все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.



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

Результаты оценки		
1 акция в пакете от 0%+1 до 10%		
Затратный подход		4 420 руб.
Доходный подход		не использовался
Сравнительный (рыночный) подход		не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости		4 420 руб.
1 акция в пакете от 10%+1 до 25%		
Затратный подход		4 670 руб.
Доходный подход		не использовался
Сравнительный (рыночный) подход		не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости		4 670 руб.
1 акция в пакете от 25%+1 до 50%		
Затратный подход		4 990 руб.
Доходный подход		не использовался
Сравнительный (рыночный) подход		не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости		4 990 руб.
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 источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных.

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- 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;

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



- 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.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».



II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

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

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Обременения, связанные с объектом оценки

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



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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

2.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

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

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

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

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

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

Таблица 3.

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

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

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

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

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

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

- **1 % акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);
- **2 % акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10 % акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15 % акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет). Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО). Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать $100 : 7 = 14,21\%$ голосов, а во втором - $100 : 9 = 11,1\%$.
- **25 % + 1 акция** - позволяют: 1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещенных 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 определенных 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 данным 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 (ЕБИТ) 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 2017 г. по 31.03.2025 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2016 г. по 31.03.2025 г.

Исторический отчет о финансовых результатах представлен в табл. 4.

Таблица 4.

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

Наименование показателей	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
<i>Выручка от реализации</i>	266 154	120 004	0	0	2 363 877	0	0	0	0
Себестоимость	-166 844	-131 908	0	0	-2 348 012	0	0	0	0
Валовая прибыль	99310	-11 904	0	0	15 865	0	0	0	0
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-2 415	-2 497	-2 263	-712
Прибыль (убыток) от продаж	95 761	-14 270	-1 378	-1 273	14 526	-2 415	-2 497	-2 263	-712
Проценты к получению	4 095	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	-84 735	42 230	95 454	45 436	41 000	45 993	9 468	26 912	10 372
Доходы от участия в других организациях	0	-34 013	0	0	-10 603	-101	0	0	0

Наименование показателей	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
Прочие доходы	177	2 979 017	1 586 651	0	695 575	1 943 095	0	0	0
Прочие расходы	-43 150	-3 078 349	-1 467 553	-27	-655 314	-1 816 465	-19	-22	-6
Прибыль (убыток) до налогообложения	-27 852	-105 385	213 174	44 136	85 184	170 107	6 952	24 627	9 654
Текущий налог на прибыль	0	0	-21 382	-4 415	-16 128	-34 022	-1 385	-4 924	-2 421
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	-1	-6	0	8
Отложенные налоговые активы	5 529	3 337	-21 384	-4 413	0	0	0	-2	0
Прочее	0	0	0	-1	-1	-46	0	0	0
Чистая прибыль	-22 323	-102 048	170 408	35 307	69 054	136 038	5 561	19 701	7 241

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 31.12.2017 г. по 31.03.2025 г.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о финансовых результатах Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

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

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
Выручка (Sales)	266 154	120 004	0	0	2 363 877	0	0	0	0
Себестоимость реализации (без амортизации)	-88 227	-92 104	0	0	-2 348 012	0	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	177 927	27 900	0	0	15 865	0	0	0	0
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-2 415	-2 497	-2 263	-712
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	174 378	25 534	-1 378	-1 273	14 526	-2 415	-2 497	-2 263	-712
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-42 973	-99 332	119 098	-27	40 261	126 630	-19	-22	-6
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	131 405	-73 798	117 720	-1 300	54 787	124 215	-2 516	-2 285	-718
Амортизация	-78 617	-39 804	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	52 788	-113 602	117 720	-1 300	54 787	124 215	-2 516	-2 285	-718
Проценты к уплате	-84 735	-34 013	0	0	-10 603	-101	0	0	0
Проценты к получению	4 095	42 230	95 454	45 436	41 000	45 993	9 468	26 912	10 372
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-27 852	-105 385	213 174	44 136	85 184	170 107	6 952	24 627	9 654
Налог на прибыль и аналогичные платежи	5 529	3 337	-42 766	-8 829	-16 129	-34 069	-1 391	-4 926	-2 413
Чистая прибыль	-22 323	-102 048	170 408	35 307	69 055	136 038	5 561	19 701	7 241

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

Таблица 6.

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

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	n/a	n/a	100,0%	n/a	n/a	n/a	n/a
Себестоимость реализации (без амортизации)	-33,1%	-76,8%	n/a	n/a	-99,3%	n/a	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	66,9%	23,2%	n/a	n/a	0,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-2,0%	n/a	n/a	-0,1%	n/a	n/a	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	65,5%	21,3%	n/a	n/a	0,6%	n/a	n/a	n/a	n/a
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-16,1%	-82,8%	n/a	n/a	1,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	49,4%	-61,5%	n/a	n/a	2,3%	n/a	n/a	n/a	n/a
Амортизация	-29,5%	-33,2%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	19,8%	-94,7%	n/a	n/a	2,3%	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к уплате	-31,8%	-28,3%	n/a	n/a	-0,4%	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	1,5%	35,2%	n/a	n/a	1,7%	n/a	n/a	n/a	n/a



Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
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 (ЕВТ)	-10,5%	-87,8%	n/a	n/a	3,6%	n/a	n/a	n/a	n/a
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,1%	2,8%	n/a	n/a	-0,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	-8,4%	-85,0%	n/a	n/a	2,9%	n/a	n/a	n/a	n/a

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

Таблица 7.

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

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
Выручка (Sales)	n/a	-54,9%	-100,0%	n/a	n/a	-100,0%	n/a	n/a	n/a
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	-0,1%	-100,0%	n/a	n/a	-100,0%	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	-84,0%	-100,0%	n/a	n/a	-100,0%	n/a	n/a	n/a
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	n/a	-33,3%	41,8%	-7,6%	5,2%	80,4%	3,4%	-9,4%	-68,5%
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)	n/a	-85,0%	105,4%	-7,6%	-1241,1%	-116,6%	3,4%	-9,4%	-68,5%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	131,1%	219,9%	-100,0%	-149214,8%	214,5%	-100,0%	15,8%	-72,7%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	n/a	-157,9%	259,5%	-101,1%	-4314,4%	126,7%	-102,0%	-9,2%	-68,6%
Амортизация	n/a	-46,7%	100,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (ЕБИТ)	n/a	-315,2%	203,6%	-101,1%	-4314,4%	126,7%	-102,0%	-9,2%	-68,6%
Проценты к уплате	n/a	-59,9%	100,0%	n/a	n/a	-99,0%	-100,0%	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	931,3%	126,0%	-52,4%	-9,8%	12,2%	-79,4%	184,2%	-61,5%
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 (ЕВТ)	n/a	-278,4%	302,3%	-79,3%	93,0%	99,7%	-95,9%	254,2%	-60,8%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	-39,6%	1381,6%	-79,4%	82,7%	111,2%	-95,9%	254,1%	-51,0%
Чистая прибыль	n/a	-357,1%	267,0%	-79,3%	95,6%	97,0%	-95,9%	254,3%	-63,2%

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 четкой 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. С 2022 г. выручка отсутствует.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. В ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) (см. табл. 5) была как положительной, так и отрицательной, что свидетельствует о нестабильности деятельности оцениваемого Общества.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (ЕВТ) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. До 2019 года прибыль до налогообложения (ЕВТ) отрицательная, с 2019 года - 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 31.12.2017 г. по 31.03.2025 г.

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

Таблица 8.

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

Наименование показателей	31.12.2017 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.	31.12.2024 г.	31.03.2025 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	313	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	2 027 917	0	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	1 262 000	1 100 000	0	870 000	870 000	871 873	871 873
Отложенные налоговые активы	24 198	27 535	6 151	1 738	15	14	8	8	14
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	2 052 428	27 535	1 268 151	1 101 738	15	870 014	870 008	871 881	871 887
Запасы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	292 579	13 814	4 651	7 789	3 603	162 243	9 558	1 881	1 258
Краткосрочные финансовые вложения	19 000	1 446 969	403 305	604 320	773 214	0	143 095	0	0
Денежные средства	5 916	32 379	23 874	10 325	136 762	16 965	32 570	202 535	211 049
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	317 495	1 493 162	431 830	622 434	913 579	179 208	185 223	204 416	212 307
БАЛАНС	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 049 222	1 055 231	1 076 297	1 084 194
Уставный капитал	1 718 000	1 620 421	1 556 953	1 556 953	676 892	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	10 286	13 738	20 540	20 818	21 803
Нераспределенная прибыль	-97 579	-102 048	131 827	167 135	225 903	358 488	357 248	376 672	382 927
Итого собственный капитал	1 620 421	1 518 373	1 688 780	1 724 088	913 081	1 049 119	1 054 681	1 074 383	1 081 623
Долгосрочные заёмные средства	707 250	0	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	707 250	0	0	0	0	0	0	0	0
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	42 224	2 286	11 167	31	439	34	510	1 884	2 514
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	28	38	34	54	74	69	40	30	58
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Наименование показателей	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.	31.12.2024 г.	31.03.2025 г.
<i>Итого краткосрочные обязательства</i>	42 252	2 324	11 201	85	513	103	550	1 914	2 572
БАЛАНС	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 049 222	1 055 231	1 076 297	1 084 195

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	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.	31.12.2024 г.	31.03.2025 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	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	85,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	74,24%	63,80%	0,00%	82,92%	82,45%	81,01%	80,42%
Отложенные налоговые активы	1,02%	1,81%	0,36%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	86,60%	1,81%	74,60%	63,90%	0,00%	82,92%	82,45%	81,01%	80,42%
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	12,35%	0,91%	0,27%	0,45%	0,39%	15,46%	0,91%	0,17%	0,12%
Краткосрочные финансовые вложения	0,80%	95,15%	23,72%	35,05%	84,63%	0,00%	13,56%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,25%	2,13%	1,40%	0,60%	14,97%	1,62%	3,09%	18,82%	19,47%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	13,40%	98,19%	25,40%	36,10%	100,00%	17,08%	17,55%	18,99%	19,58%
БАЛАНС	100,00%								
Уставный капитал	72,49%	106,56%	91,59%	90,30%	74,09%	64,51%	64,15%	62,89%	62,43%
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%	1,13%	1,31%	1,95%	1,93%	2,01%
Нераспределенная прибыль	-4,12%	-6,71%	7,75%	9,69%	24,73%	34,17%	33,85%	35,00%	35,32%
Итого собственный капитал	68,37%	99,85%	99,34%	100,00%	99,94%	99,99%	99,95%	99,82%	99,76%
Долгосрочные заёмные средства	29,84%	0,00%	0,00%	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	29,84%	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	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,05%	0,00%	0,05%	0,18%	0,23%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,06%	0,01%	0,05%	0,18%	0,24%
БАЛАНС	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.



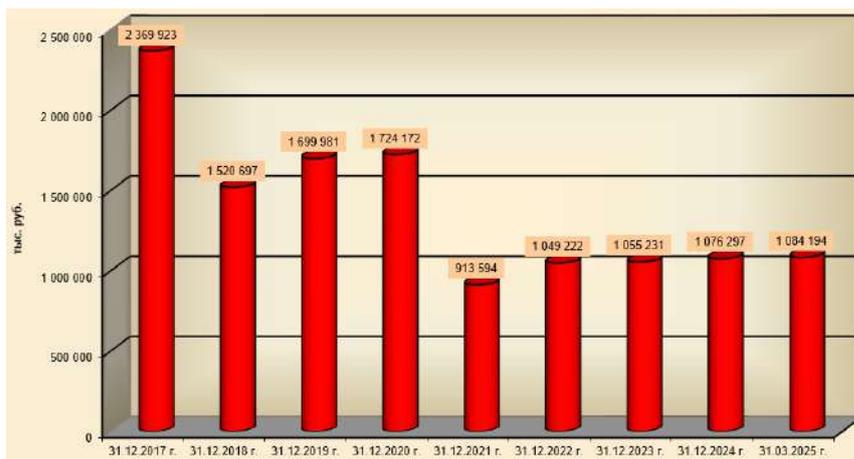


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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
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.
2023-3 мес. 2025 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 99,76% в структуре источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

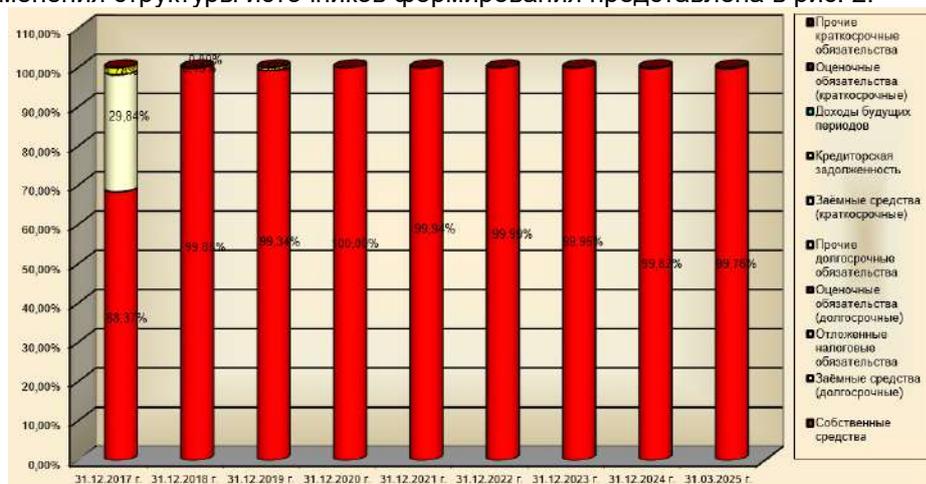


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2017 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 80,42%, доля оборотных активов составляет 19,58%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.



Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

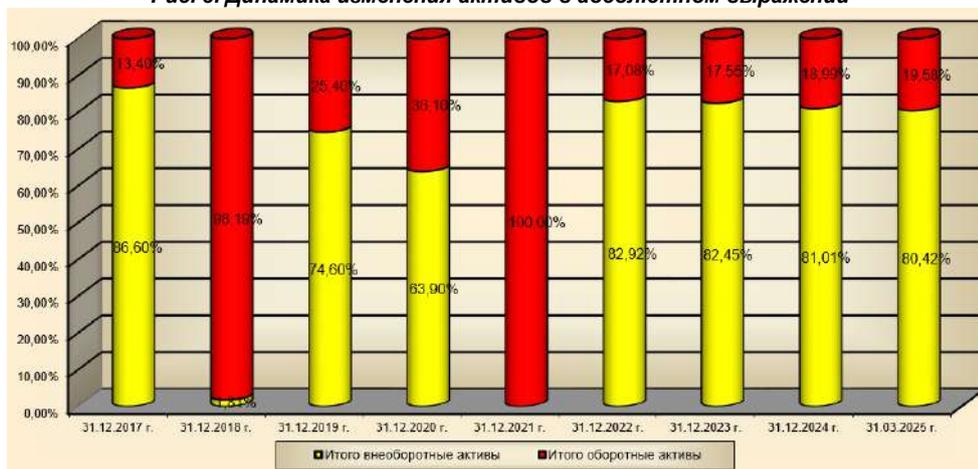


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:
 - долгосрочные финансовые вложения – 80,42% совокупных активов Общества;
 - денежные средства и денежные эквиваленты – 19,47% совокупных активов Общества.
 Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

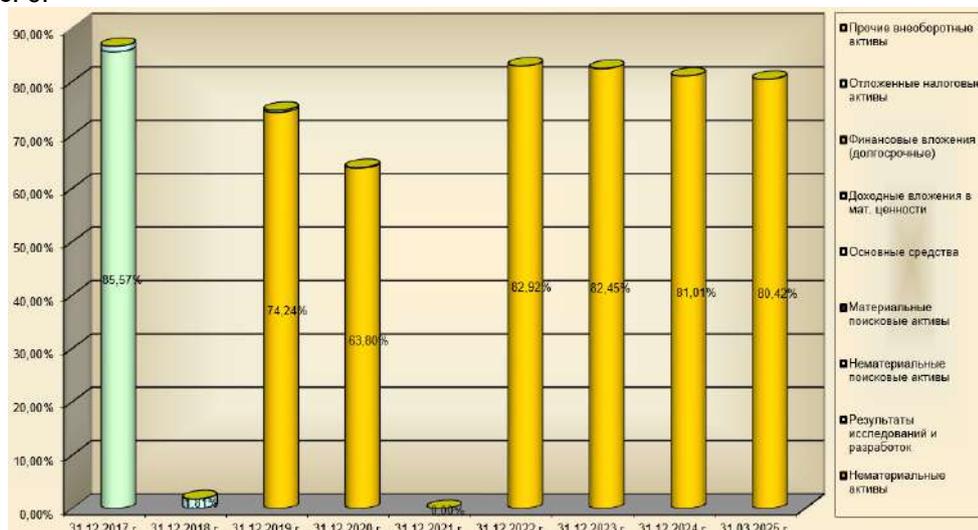


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества



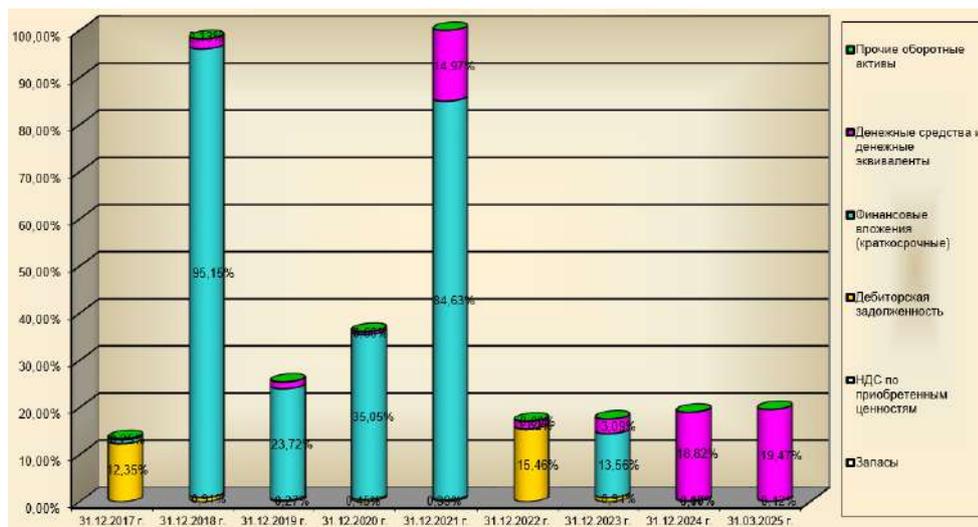


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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 14 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
10. Запасы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 258 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 211 049 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Анализ обязательств Общества

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

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.
4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной

группе активов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 514 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 58 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. 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.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Ликвидность									
Козф. абсолютной ликвидности	0,2790	0,5897	636,5525	38,1376	7231,1176	1773,8324	164,7087	319,3909	105,8177
Козф. быстрой ликвидности	1,0409	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835	336,7691	106,8004
Козф. текущей ликвидности	1,0623	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835	336,7691	106,8004
Финансовой устойчивости									
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	-11 969	250 355	11 528	-6 516	7 758	3 164	162 209	9 048	-3
Доля СОС в выручке, %	-4,50	208,62	n/a	n/a	0,33	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	0,6492	0,7895	55,1434	1,3317	1,5649	60872,0667	1,2059	1,2123	1,2323
Козф. финансовой устойчивости	0,9747	0,9822	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999	0,9995	0,9982
Козф. автономии	0,6317	0,6837	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999	0,9995	0,9982
Финансовый риск									
Покрытие процентов	0,6230	-3,3400	n/a	n/a	5,1671	1229,8515	n/a	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	35,19	30,38	n/a						
Кредиты банков / Собственный капитал, %	54,29	43,65	n/a						
Кредиты банков / Активы всего, %	34,30	29,84	n/a						
Эффективность									
Оборачиваемость запасов, дней	1	2	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	11	23	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	215	486	n/a	n/a	1	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционный цикл, дней	227	511	0	0	1	0	0	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	145	135	n/a	n/a	1	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	82	376	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыльность / рентабельность									
Козф. EBITDA, %	19,83	-94,67	n/a	n/a	2,32	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. EBIT, %	19,83	-94,67	n/a	n/a	2,32	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. EBT, %	-10,46	-87,82	n/a	n/a	3,60	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. прибыли после налогов, %	-8,39	-85,04	n/a	n/a	2,92	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на собственный капитал, %	-1,60	-6,80	10,86	2,20	4,05	10,32	0,57	1,87	0,68
Отдача на инвестированный капитал, %	1,94	-4,08	4,90	-0,06	2,57	7,54	-0,21	-0,17	-0,05
Отдача на активы, %	-1,00	-4,48	8,76	2,19	4,03	10,31	0,57	1,87	0,68

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. 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.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-1,60	-6,80	10,86	2,20	4,05	10,32	0,57	1,87	0,68
Уровень собственного капитала, %	63,17	68,37	99,85	99,34	100,00	99,94	99,99	99,95	99,82



Наименование показателей	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.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	0,65	0,79	55,14	1,33	1,56	60 872	1,21	1,21	1,23
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	145	135	n/a	n/a	1	n/a	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	82	376	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a

Источник: Расчеты Оценщика

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

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

Таблица 14.

Классификация предприятий

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

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

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2017 г. по 31.03.2025 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 23.

Таблица 15.

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
Коеф. 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			

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

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
Козф. 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	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.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 17.

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
Козф. 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.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

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
Козф. 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



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	15			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 19.

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
Козф. 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.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 20.

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
Козф. 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.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 21.

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
Козф. 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



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2024 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коеф. 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.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 23.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.03.2025 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коеф. 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.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

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



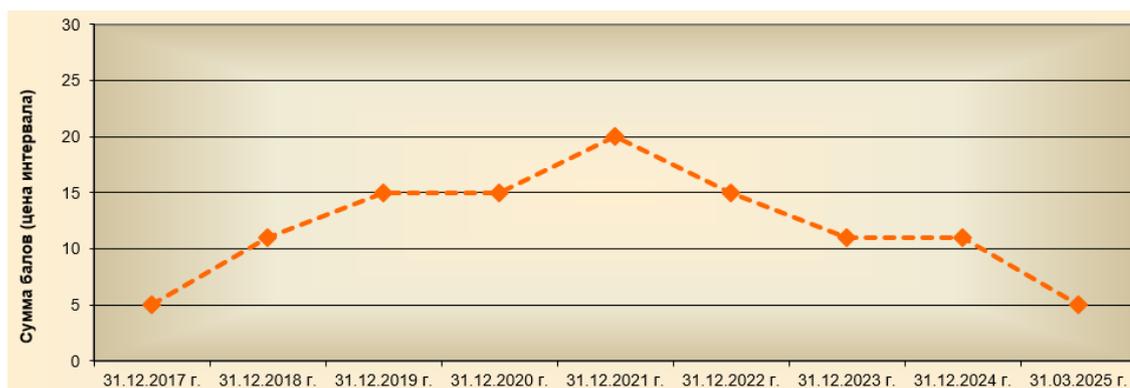


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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	22,22	44,44
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	66,67	11,11	0,00	11,11
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	66,67	0,00	0,00	22,22
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	22,22	0,00	0,00	66,67
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	11,11	11,11	0,00	66,67

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 собственником с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

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

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

III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2011 г. по 2024 г. представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

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

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г.
2. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.
3. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.
4. Объем строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.
5. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.
6. Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).
7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1

квартале 2025 года составил +3,2% г/г.

Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г.

Высоким остаётся рост оборота общественного питания, который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

8. Инфляция в марте составила 10,34% г/г после 10,06% г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г (10,35% г/г на 21 апреля).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале.

9. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$, что на 3,1% крепче марта (86,1 руб., в феврале 92,82 руб.).

10. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	1,7	1,4	0,7	3,0	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	3,2	2,4	2,4	4,9	6,5	5,2	5,6	6,8	8,8	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	3,2	2,2	2,2	5,4	7,2	5,5	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,4	2,1	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,7	-1,1	-1,1	4,6	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	10,3/10,3¹	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,2	6,5	9,1	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата															
рублей			89 646	88 981	87 952	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года			13,6	17,1	18,3	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,8	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	78,0	78,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6



в % к соотв. периоду предыдущего года	кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,2	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
 * В марте 2025 г. / по состоянию на 29 апреля 2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,6	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревособрабатывающий комплекс	-1,0	-1,8	-2,6	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,4	-0,8	-3,6	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года															
металлургический комплекс	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

3.3. Прогноз социально-экономического развития

Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения



цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов.

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

Внешние условия

Развитие мировой экономики

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

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

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

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

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

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

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

Мировые финансовые и товарные рынки

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

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

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

В результате за первые 10 дней апреля наблюдалось снижение фондовых индексов (S&P 500 на -6,5%, -11,5% на пике падения; NASDAQ на -6,1% и до -12,5% соответственно; Shanghai Composite



на -3,7% и до -7,5%), которые затем несколько отыграли падение.

На мировом энергетическом рынке цены в 2024 г. продолжили снижение, начавшееся в 2023 г., что в основном было обусловлено замедлением мирового спроса на энергоносители и стабилизацией мирового предложения. В среднем за 2024 год стоимость нефти марки Brent снизилась на 2,2% и составила 80,8 долл. США за баррель.

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

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

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

Основные параметры базового варианта.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2025 году.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



общественного питания увеличится на 7,9% (после 9,0% в 2024 г.). Сохранится высокая норма сбережений (9,6 процента).

В результате российская экономика в 2025 году возрастет на 2,5%. Важнейшим фактором роста продолжит оставаться развитие экономики предложения: расширение внутреннего производства и продолжение процесса импортозамещения.

Среднесрочный прогноз на 2026-2028 годы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Риски прогноза

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

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

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

Реализация внешних и внутренних рисков учтены в консервативном варианте.

Основные параметры консервативного варианта.

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2025 году.

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

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

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

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

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

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

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

Источник:

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

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

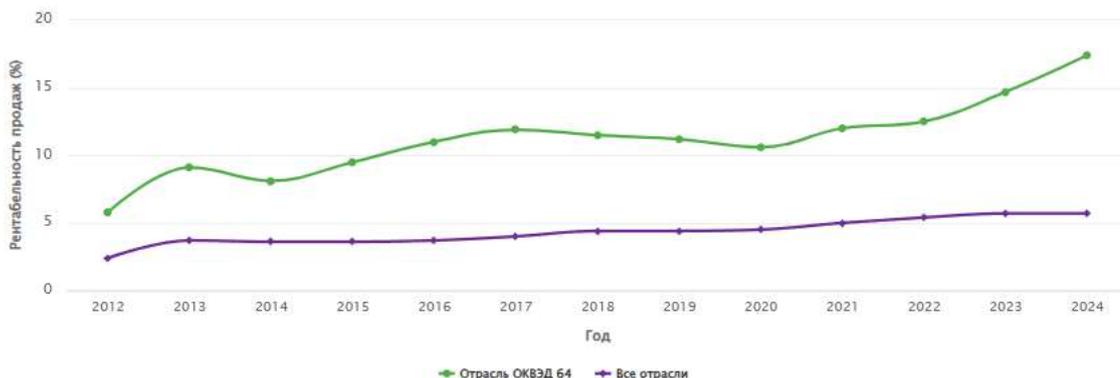
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1 – «Вложения в ценные бумаги». Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме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

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

Рентабельность продаж

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

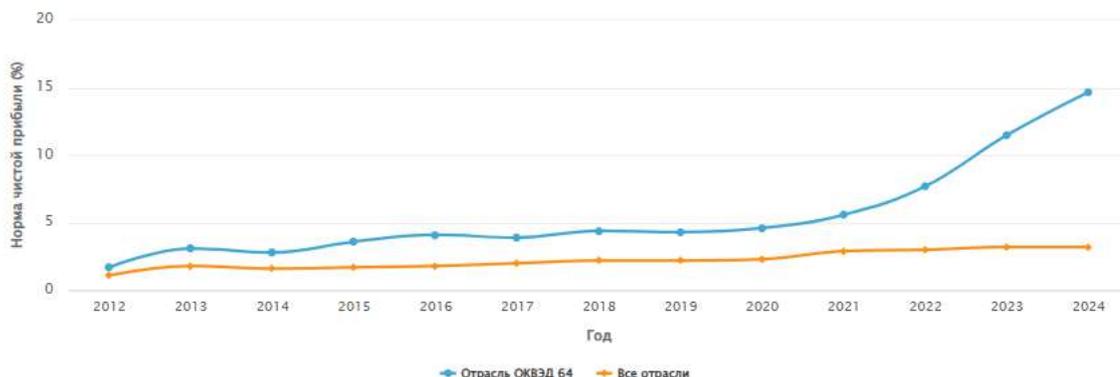




Как видно на графике, в 2024 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +17,4%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +5,7%.

Норма чистой прибыли

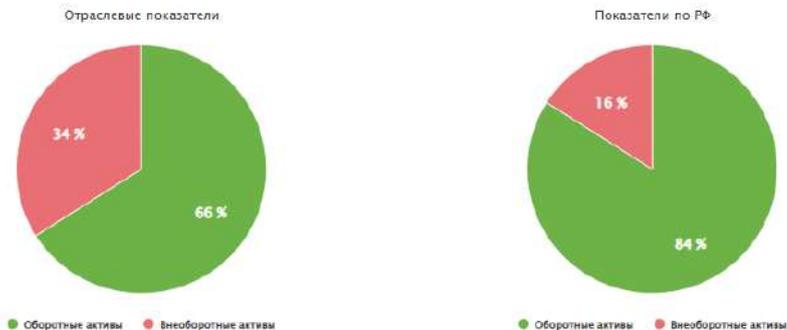
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2024 году данный показатель для отрасли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



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

Структура активов

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



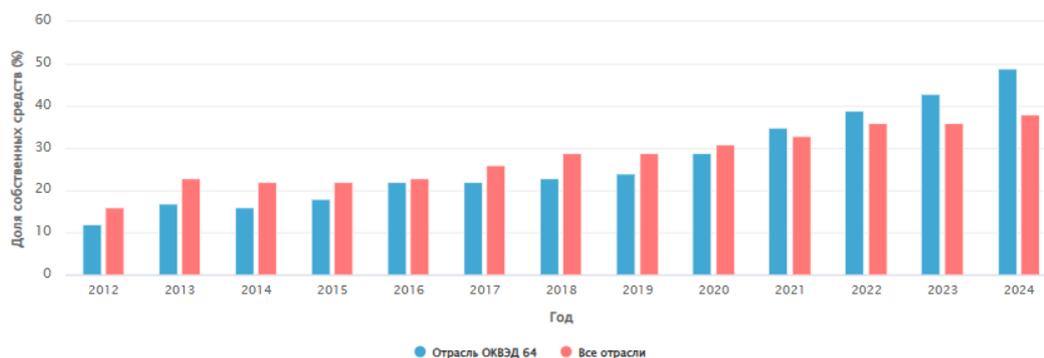
Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 34%. Это больше показателя по РФ - 16%

Доля собственных средств

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



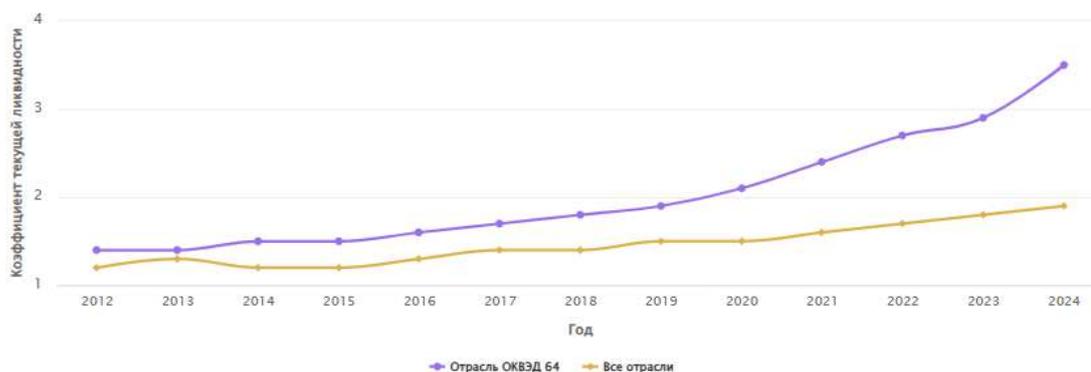
влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



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

Коэффициент текущей ликвидности

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



Оборачиваемость активов

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



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

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

Перспективы отрасли

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

Место оцениваемого общества в отрасли

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

← ↻ 🔒 <https://spark-interfax.ru/system/home/card/#/company/B36AAF4F20FD...> 67!

СПАРК

АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
ОГРН 1147746596612 · ИНН 7708954948 · КПП 770801001 · ОКПО 31744504

Текущий раздел: Еше

Оценка финансового состояния

RUB × 1 000 2024

Добавить в отчет
Исходные данные

Москва
Вложения в ценные бумаги (ОКВЭД: 64.99.11)

Финансовая статистика, 2024 год, х 1000 RUB

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: null	
		По России	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %
Активы	1 076 296	20 435 918 043	0.01	13 028 189 535	0.01
Внеоборотные активы	871 881	13 454 480 550	0.01	7 846 574 771	0.01
Дебиторская задолженность	1 881	3 026 201 558		2 180 551 894	
Денежные средства	202 535	422 702 219	0.05	280 700 452	0.08
Капитал и резервы	1 074 382	7 518 522 239	0.01	3 677 558 814	0.03
Кредиторская задолженность	1 884	1 747 761 804		1 289 162 903	
Оборотные активы	204 416	6 981 437 492		5 181 614 757	
Прибыль до налогообложения	24 626	1 101 700 851		624 486 940	
Чистая прибыль	19 702	217 802 888	0.01	-52 972 034	-0.04
Убыток от продажи	2 263	91 282 591		57 602 587	

Расчетные показатели, 2024 год

1 Методика расчета

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

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

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

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2024 г. представлены в табл. 26, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 26.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

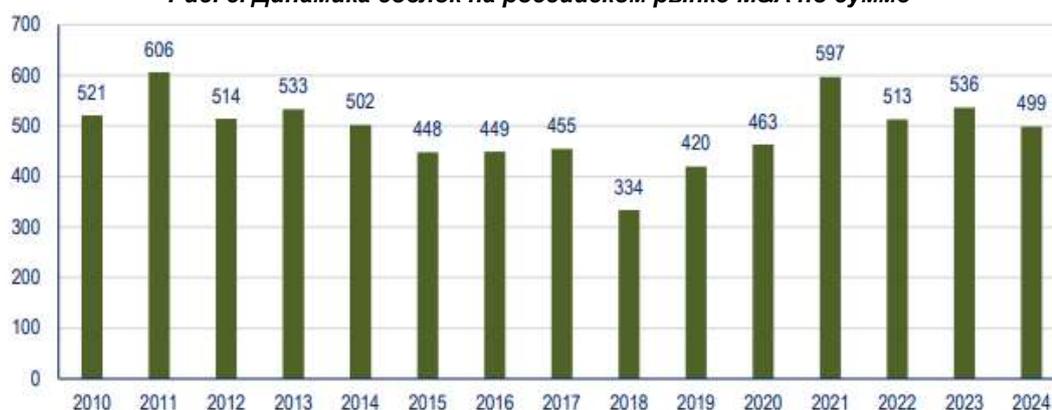
Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млн. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,3
2011	75,17	606	58,9
2012	49,79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

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



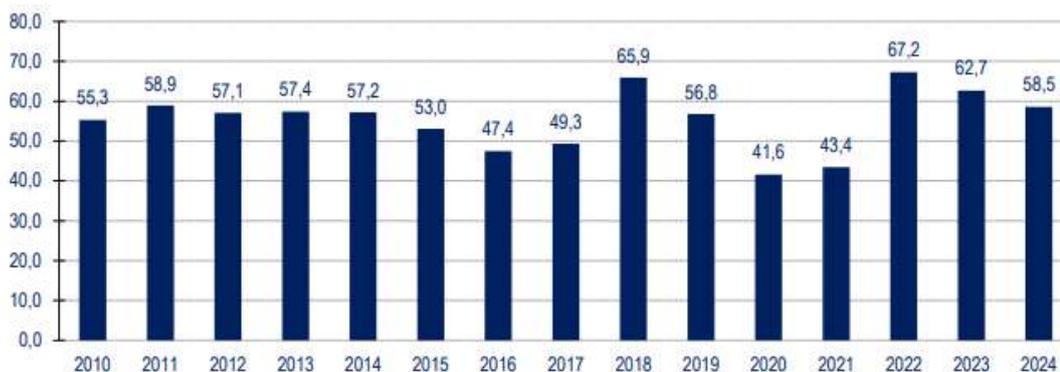
Источник: Информационное агентство АК&М

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



Источник: Информационное агентство АК&М

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



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке M&AКраткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в I квартале 2025 года.

Сумма сделок в марте 2025 года — \$3851,9 млн

Число сделок — 33

Средняя стоимость сделки — \$116,7 млн (за вычетом крупнейшей — \$65,7 млн)

Сумма сделок в I квартале 2025 года — \$7350,3 млн

Число сделок — 78

Средняя стоимость сделки — \$94,2 млн (за вычетом крупнейших — \$72,7 млн)

Основные тренды.

В I квартале 2025 года объемы рынка M&A с порогом \$1 млн сократились по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года. Суммарная стоимость сделок трех отчетных месяцев снизилась на 24,4%, составив \$7,35 млрд против \$9,72 млрд годом ранее. Количество транзакций при этом также снизилось: в отчетном периоде состоялось 78 сделок, тогда как годом ранее — 95 (-15,8%). В рублевом выражении сумма сделок I квартала снизилась на 25,7% до 651,3 млрд руб. с 876,8 млрд руб.

За период зафиксирована одна крупная сделка дороже \$1 млрд. Ею стала транзакция в финансовых институтах — бизнесмены Михаил Фридман и Петр Авен продали свой «Альфа-Банк», в котором они владели 45%, партнеру Андрею Косокову. Стоимость сделки составила \$1,75 млрд. Их же актив занял третье место по объему за квартал — кроме банка, Фридман и Авен продали Косокову и страховую группу «АльфаСтрахование» за \$609,8 млн.

Вторая по величине сделка состоялась в секторе строительства и девелопмента — покупка делового квартала «Ростех-сити» госкорпорацией «Ростех» оценочно за \$817,2 млн.

Однако цена реализуемых активов выросла: средняя стоимость транзакции (за вычетом крупнейшей) возросла на 39,3% до \$72,7 млн с \$52,2 млн в аналогичном периоде 2024 года.

Одним из негативных факторов, влияющих на рынок M&A, остается сверхвысокая ключевая ставка Банка России в размере 21% годовых. Высокая стоимость заемных средств препятствует покупкам активов.

Сделки, которые классифицируются как внутренние (когда актив находится на территории России, и покупателем является российский резидент), однако продавцом выступает иностранный инвестор, остаются единичными. В I квартале 2025 года зафиксировано всего 9 таких транзакций из 78, а их суммарная стоимость составила 5,7% от общего объема транзакций периода. Российский рынок в январе-марте покидали инвесторы из Франции, Израиля, Финляндии, Нидерландов, Австрии и Германии.

Количество заявок от резидентов недружественных стран на продажу российских активов постепенно снижается. А многие западные компании, ранее планировавшие выход с российского рынка, приостановили эти планы. Так, итальянский производитель бытовой техники Ariston отказался от ухода с российского рынка и получил свои прежние активы, ранее пребывавшие под управлением. На фоне этого некоторые иностранные компании, которые пытались уйти из России, теперь «откладывают реализацию таких планов».

Президент Владимир Путин поручил определить условия обратного выкупа активов иностранцами. В пресс-релизе на сайте Кремля отмечается, что условия выкупа должны «учитывать права и законные интересы российских граждан и юридических лиц, являющихся владельцами этих акций (долей в уставных капиталах)». Ответственным за исполнение поручений назначен премьер-министр Михаил Мишустин.

При этом, участники российского рынка видят «незначительные признаки умеренного иностранного

интереса». Так, стало известно, что южнокорейский автоконцерн Kia включил в цели продаж российский рынок. Издание Yonhap отмечало, что возвращение России в стратегию Kia происходит на фоне дискуссии об окончании украинского конфликта. СМИ писали, что Hyundai Motor рассматривает возвращение на рынок России после переговоров президентов России и США, которые состоялись 12 февраля. Однако на текущий момент ситуация слишком неопределенная из-за хаотичной политики президента США Дональда Трампа.

Также Минфин планирует активизировать «приватизацию имущества, поступающего в казну по судебным решениям». Речь идет об активах, обращенных в доход государства и выставляемых на «повторную» приватизацию. Так, по данным СМИ, в 2024 году национализации подверглись 157 компаний с активами на 1,1 трлн руб., а за первые четыре месяца 2025 года — уже 50 компаний, активы которых стоят 808 млрд руб. После национализации компании будут перепроданы: по словам Антона Силуанова, в планах доходов от их реализации «не менее 100 млрд руб.». Часть компаний, например, аэропорт «Домодедово», пока не национализированы, но переданы под управление госкомпаний.

Как отмечают открытые источники, в списке самых богатых людей мира по версии Forbes 2024 года произошли значительные изменения в отношении российских миллиардеров. Несколько известных бизнесменов больше не указаны как российские предприниматели. Например, основатель СУЭК и «Еврохима» Андрей Мельниченко теперь значится как миллиардер из Объединенных Арабских Эмиратов, а основатель USM Алишер Усманов — как миллиардер из Узбекистана. Также в списке появились изменения в отношении других предпринимателей. Бизнес партнер основателя «Лукойла» Вагита Алекперова Леонид Федун и Дмитрий Рыболовлев теперь представлены как предприниматели из Монако. В число израильских бизнесменов вошли такие фигуры, как Вячеслав Кантор, Аркадий Волож и Гавриил Юшваев. Большинство данных бизнесменов таким образом уходят от антироссийских санкций, не отказываясь при этом от российского гражданства.

AK&M вносит изменения в методику бюллетеня. Ранее национализация предприятий чаще всего несла за собой возмещение ущерба, нанесенного государству прежними собственниками, и именно по этой сумме осуществлялась оценка сделки. Однако теперь национализация часто проводится без оценки возмещения и представляет собой экспроприацию государством активов у прежних владельцев. Ранее такие сделки не попадали в бюллетень. С I квартала 2025 года мы вносим изменения в методику учета подобных транзакций и оцениваем их как утрату для прежнего собственника — то есть, по отрицательному значению. Тем не менее, мы не включаем эти сделки в статистику рынка M&A — они будут учитываться отдельно.

В I квартале 2025 года мы отметили два подобных случая: государство изъяло у компании экс-менеджера ЮКОСа Леонида Невзлина производителя оборудования — ГК «Борец», а власти Крыма национализировали крупного налогоплательщика республики — пивобезалкогольный завод «Крым», владельца которого подозревали в антироссийской деятельности. Кроме того, в феврале суд обратил в собственность государства активы ГК Raven Russia, но национализация не вошла в статистику бюллетеня, т.к. судебные разбирательства вокруг активов продолжаются. В апреле Генеральная прокуратура России подала еще один иск в отношении ряда юридических и физических лиц, связанного с Raven Russia, поэтому стоимость и количество национализированных активов может измениться.

Первое место в рейтинге отраслей за I квартал 2025 года заняли строительство и девелопмент с 26 сделками на общую сумму \$2,03 млрд — это в 1,6 раза выше итога аналогичного периода 2024 года. Доля рынка отрасли по объемам составила 27,6%, а по числу сделок — 33,3%. Крупнейшей транзакцией отчетного периода стала покупка делового квартала «Ростех-сити» госкорпорацией «Ростех» оценочно за \$817,2 млн (№323-324). Эта сделка заняла второе место за три месяца.

Второе место в I квартале заняли финансовые институты (доля рынка — 27,1%) с 5 сделками общим объемом \$1,99 млрд — это на 28,5% выше итога первых трех месяцев 2024-го. Крупнейшей из них стала вышеупомянутая продажа «Альфа-Банка» за \$1750,6 млн (см. ниже).

На третьем месте оказалось страхование с одной транзакцией на \$609,8 млн, тогда как в первом квартале 2024 года не заключалось сделок в отрасли. Доля рынка отрасли при этом составила 8,3%. Единственной транзакцией периода стала продажа еще одного актива Фридмана и Авена — «АльфаСтрахования» (см. ниже).

На четвертом месте по итогам квартала оказалась пищевая промышленность (доля рынка — 6%). Стоимость 4 сделок в этой отрасли составила \$440 млн — в 7,8 раза лучше результата января-марта 2024-го. Самой дорогой транзакцией в отрасли стала покупка группой «Эфко» «Тольяттинского комбината пищевых продуктов». Продавцом выступил Сергей Дрозд, оценочная стоимость сделки составила \$209,8 млн.

На пятое место вышла лесная и целлюлознобумажная промышленность (доля рынка — 5,3%) с тремя сделками на \$388,3 млн — в 10 раз выше итога января-марта 2024-го. Крупнейшей сделкой периода стала продажа российских активов Mayr-Melnhof Group за \$146,6 млн (№323-324).



Отметим также, что за квартал не заключалось сделок в отрасли связи, крайне активной в 2024 году.



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 11. Удельный вес отраслей на российском рынке M&A в 2024 году

Отрасли	Объем сделок, \$ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	2028	27,6%	26	33,3%
Финансовые институты	1990,2	27,1%	5	6,4%
Страхование	609,8	8,3%	1	1,3%
Пищевая промышленность	440	6,0%	6	7,7%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	388,3	5,3%	4	5,1%
Сельское хозяйство	385,6	5,2%	4	5,1%
Добыча полезных ископаемых	382,4	5,2%	1	1,3%
Торговля	262,1	3,6%	5	6,4%
Транспорт	261,9	3,6%	4	5,1%
Машиностроение	231,8	3,2%	4	5,1%
ТЭК	161,8	2,2%	1	1,3%
Услуги	93,1	1,3%	6	7,7%
ИТ	62,9	0,9%	6	7,7%
Химическая и нефтехимическая промышленность	38	0,5%	1	1,3%
Металлургия	9,5	0,1%	2	2,6%
Легкая промышленность	3,3	0,0%	1	1,3%
СМИ	1,6	0,0%	1	1,3%
Итого:	7350,3	100,0%	78	100,0%

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 12. Отраслевая сегментация российского рынка слияний и поглощений в 2024 году

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/> (бюллетень № 325, апрель 2025 г.).

3.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

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

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

3.7. Анализ внебиржевых сделок

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

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

3.8. Общие выводы

Выводы:

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г, по итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г. Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г, за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г, в целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г. Объем строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г, по итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, в целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г. Инфляция в марте составила 10,34% г/г. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году 10,34% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за апрель 83,3 рублей за \$. На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%. В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г, в реальном выражении +3,2% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г.

2. В I квартале 2025 года объемы рынка M&A с порогом \$1 млн сократились по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года. Суммарная стоимость сделок трех отчетных месяцев снизилась на 24,4%, составив \$7,35 млрд против \$9,72 млрд годом ранее. Количество транзакций при этом также снизилось: в отчетном периоде состоялось 78 сделок, тогда как годом ранее — 95 (-15,8%). В рублевом выражении сумма сделок I квартала снизилась на 25,7% до 651,3 млрд руб. с 876,8 млрд руб.

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

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса 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 деятельности 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 заплатит 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-Мертон 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 соответствии 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 соответствии 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 соответствии 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 соответствии 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 соответствии 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 меньше, 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 различных 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	
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)	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
Метод оценки опциона	<p>потоков.</p> <p>Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества.</p> <p>Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.</p> <p>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.</p>	Метод использовать нецелесообразно	
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	<p>Затратный подход</p> <p>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.</p>	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	<p>Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.</p>	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: Анализ Оценка.

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 (Π_{Σ}):

$$C_K = A_{\Sigma} - \Pi_{\Sigma}$$

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 – 31.03.2025 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	14
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	1 258
Финансовые вложения (краткосрочные)	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	211 049
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	1 084 194
Заёмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	2 514
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	58
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	2 572

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 80,42% от величины валюты баланса.

Структура финансовых вложений представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Структура долгосрочных финансовых вложений Общества

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

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

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.
30.12.2022	1 150,82
31.03.2023	1 108,02
30.06.2023	1 064,90
29.09.2023	1 182,75
29.12.2023	1 151,24
29.03.2024	1 036,52
28.06.2024	1 046,59
30.09.2024	1 028,94
28.12.2024	995,79
31.03.2025	1 025,43
Среднее	1 079,10

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.



В расчётах Оценщик считает целесообразным использовать среднюю за проанализированный период, т.к. отсутствует определённая тенденция в изменении стоимости пая (периоды снижения чередуются с периодами роста). Вместе с тем имеется информация о том, что указанные в табл. 29 паи были приобретены в октябре 2022 г., когда стоимость 1 пая по справке 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:

$$1\,079,10 * (1 - 7,39\%) * 871\,789,724 = 871\,210\,965 \text{ руб.},$$

что с учётом округления до тысяч эквивалентно

$$871\,211 \text{ тыс. руб.}$$

Скорректированная стоимость доли в размере 1,00% в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» определена в Приложении 2 и составила с учётом округлений 1 198 тыс.руб.

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

$$871\,211 + 1\,198 = 872\,409 \text{ тыс. руб.}$$

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 872 409 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 14 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 - 14 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов

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

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

Корректировка запасов

В качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

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

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

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

Корректировка НДС по приобретенным ценностям

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности

на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

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

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев)

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

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

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

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

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 258 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,12% 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	-
Переплата по ЕНС	469 069,29	31.03.2025		Сумма переплаты по налогам и сборам отнесенная на ЕНС	текущая	100	по результатам в течение 2025 года
АО "ПОЧТА РОССИИ"	21 318,00	23.01.2025	31.01.2026	оплата абонирования а/я в период с 01.02.2025 по 31.01.2026	текущая	100	31.01.2026
ООО "ТАКСКОМ"	7 830,00	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
Итого	1 258 043,23						

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

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

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Вся указанная в табл. 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 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:

$$C_{\partial з}^к = C_{\partial з}^б * K(T),$$

где: $C_{\partial з}^к$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^б$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

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

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности 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 рамках оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида

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

где: $N_{\partial з}$ – 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

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

где: $N_{\partial з}$ – 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 одновременно 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).

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



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

$$C_{\partial z} = \frac{N_{\partial z} * (1 + i_u)^{\Delta t - 0,5}}{(1 + i)^{t - 0,5}} * P,$$

где: $N_{\partial z}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;
 i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;
 i_u - 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	31.03.2025	31.12.2025	275
АО "ПОЧТА РОССИИ"	31.03.2025	31.01.2026	306
ООО "ТАКСКОМ"	31.03.2025	30.06.2025	91

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 банке³). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 34, результаты расчета представлены в табл. 35.

Таблица 34.

Условия выбора ставки дисконта

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

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

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 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
22,17%	23,46%	24,49%	20,17%	22,23%	18,01%	19,44%

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 дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб. с учётом округления, руб.
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94	-	-	-	759 825,94
Переплата по ЕНС	469 069,29	275	20,17	0,93313	437 703,00
АО "ОЛМИНЕЯ"	21 318,00	306	20,17	0,85724	18 275,00
АО "ПОЧТА РОССИИ"	7 830,00	91	24,49	0,94685	7 414,00
Итого	1 258 043,23				1 223 217,94

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость дебиторской задолженности составит округленно:
1 223 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 223 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

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

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

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

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

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 211 049 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 19,47%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 211 049 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. 37.

Таблица 37.

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



Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	871 873	872 409
Отложенные налоговые активы	14	14
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	1 258	1 223
Финансовые вложения (краткосрочные)	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	211 049	211 049
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	1 084 194	1 084 695

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 заёмных средств (краткосрочные)

Основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

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

Корректировка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 2 514 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,23% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости кредиторской задолженности Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 2 514 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 58 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 – 58 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. 38.

Таблица 38.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	2 514	2 514
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	58	58
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	2 572	2 572

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 084 194	1 084 695
Всего обязательства, тыс. руб.	2 572	2 572
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 082 123
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб. (округленно)		1 082 123

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:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_K) * (1 - K_L),$$

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_k - поправка за неконтрольный характер пакета;

K_l - 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. 40.

Таблица 40.

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.

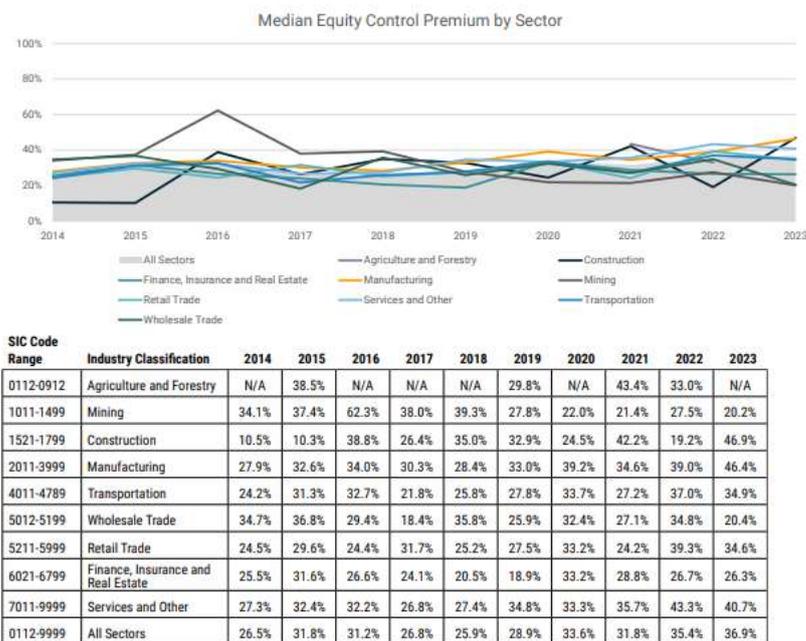
Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным инструментам долевого участия нет.

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. 41).

Таблица 41.

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



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. 42). Для расчетов использовалось значение 26,3% (значение за 2023 г. для сектора «Finance, Insurance and Real Estate»). Результаты расчета представлены в табл. 43.

Таблица 42.

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 п% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к п% ликв	MergerStat от 100% ликв к п% ликв	MergerStat от 0% ликв к п% 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. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета скидок, %

Интервал	Значение, %
0%+1 до 10%	20,8
10%+1 до 25%	16,3
25%+1 до 50%	10,6
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					
			% Shares Held	Discount	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 0%+1 до 10%
 $(1\ 082\ 123\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,208) * (1 - 0,114) \approx 4\ 420$ руб.
- в пакете от 10%+1 до 25%
 $(1\ 082\ 123\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,163) * (1 - 0,114) \approx 4\ 670$ руб.
- в пакете от 25%+1 до 50%
 $(1\ 082\ 123\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,106) * (1 - 0,114) \approx 4\ 990$ руб.
- в пакете от 50%+1 до 75%
 $(1\ 082\ 123\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,016) * (1 - 0,114) \approx 5\ 490$ руб.
- в пакете от 75%+1 до 100%
 $(1\ 082\ 123\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,00) * (1 - 0,114) \approx 5\ 580$ 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 0% + 1 акция до 10%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 420 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 670 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 25% + 1 акция до 50%,

рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 990 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 0% + 1 акция до 10%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

4 420 руб.

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

4 670 руб.

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

4 990 руб.

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

5 490 руб.

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

4 420 (Четыре тысячи четыреста двадцать) рублей

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

4 670 (Четыре тысячи шестьсот семьдесят) рублей

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

4 990 (Четыре тысячи девятьсот 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 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

Снедкова В.В.



VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки "Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 1.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 2.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 3.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 4.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 5.
9. Федеральный стандарт оценки ФСО VI Отчет об оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение №6.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326 с изменениями от 14.04.2022 г.).
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и 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)																	
	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства								% годовых
	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	
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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
123	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
124	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	14,88	13,49	14,10
125	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
126	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
127	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
128	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	15,09
129	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
130	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
131	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
132	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
133	Август 2024	18,67	19,11	19,62	18,69	19,03	14,66	15,90	15,16	13,11	17,73	18,60	19,05	18,45	18,30	16,72	17,64
134	Сентябрь 2024	20,20	20,94	19,90	19,40	20,09	14,51	17,58	15,80	20,01	21,89	19,72	19,65	20,08	18,37	18,20	18,28
135	Октябрь 2024	22,04	21,07	21,55	19,43	20,90	14,76	17,17	15,81	16,96	21,22	20,09	20,19	20,20	18,04	17,82	17,94
136	Ноябрь 2024	24,42	22,81	22,93	21,42	22,83	13,70	18,02	15,72	21,98	23,48	21,42	21,86	21,92	18,38	17,70	18,04
137	Декабрь 2024	25,32	24,77	23,57	23,47	23,98	13,26	16,43	14,56	24,42	25,01	24,68	23,74	24,21	20,43	19,38	19,92
138	Январь 2025	24,06	24,38	23,85	23,04	23,79	17,52	16,74	17,20	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
139	Февраль 2025	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,84	16,84	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
140	Март 2025	22,17	23,46	24,49	20,17	22,23	18,01	19,44	18,68	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
141	Апрель 2025	22,34	22,34	24,11	22,17	22,74	15,59	18,76	18,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73

* 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»



I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. Общее описание

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.

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

Общее описание объекта оценки.

В настоящем Приложении объектом оценки является доля 99% в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса».

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Акселератор прогресса».

Сокращенно наименование: ООО «Акселератор прогресса».

ООО «Акселератор прогресса» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185029015709.

Место нахождения Общества: 141008, Московская обл., г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17 этаж / пом. 1/258.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Операторская компания». Сведения о собственнике объекта оценки указаны ранее.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки не имеет обременений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

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

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

Правовое положение Общества с ограниченной ответственностью, права и обязанности его участников определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" от 08.02.1998 г. №14-ФЗ. В соответствии с данными нормативными правовыми актами обществом с ограниченной ответственностью признается учрежденное одним или несколькими лицами хозяйственное общество, уставной капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права.

Основные права участников общества с ограниченной ответственностью, наиболее полно обеспечивающие реализацию интересов участников в предпринимательской деятельности,



закреплены п.1 ст.8 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью":

- участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и учредительными документами общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его учредительными документами порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества либо ее часть одному или нескольким участникам данного общества в порядке, установленном законом или уставом общества;
- в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников;
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Права участников общества с ограниченной ответственностью определяются не только законом, но и уставом общества, в котором перечень этих прав может быть намного шире.

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

1.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Уставный капитал Общества составляет 100 000 руб.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Наименование собственника (участника)	Доля от уставного капитала, %
АО «Операторская компания»	99
АО «Капитальный инвестиции»	1

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

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

Информация о распределении прибыли Общества

Заказчиком оценки не предоставлены сведения о выплате дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

1.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

ООО «Акселератор прогресса» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185029015709.

Информация о развитии бизнеса.

Информация о развитии бизнеса ООО «Акселератор прогресса» представлена в подразделе финансовая информация.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

ООО «Акселератор прогресса» осуществляет деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.5. Финансовая информация

1.5.1 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 (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2018 г. по 31.03.2025 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	31.03.2025 г.
<i>Выручка от реализации</i>	0	0	47 852	0	0	16 000	55 898	0
Себестоимость	0	0	-47 852	0	0	0	-55 898	0
Валовая прибыль	0	0	0	0	0	16 000	0	0
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	0	-448	-566	-614	-640	-2 591	-3 441	-1 150
Прибыль (убыток) от продаж	0	-448	-566	-614	-640	13 409	-3 441	-1 150
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	0	0	722	3 463	1 155
Проценты к уплате	0	0	0	-40	-68	0	0	0
Прочие доходы	0	1	9 085	0	718	1 571	0	0
Прочие расходы	-4	-581	-4 591	-8 623	-6 986	-20 403	-347	-157
Прибыль (убыток) до налогообложения	-4	-1 028	3 928	-9 277	-6 976	-4 701	-325	-152
Текущий налог на прибыль	0	0	-1 570	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1	205	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочее	0	0	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	-3	-823	2 358	-9 277	-6 976	-4 701	-325	-152

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 2 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2018 г. по 31.03.2025 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 4 и табл. 5.

Таблица 3.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	31.03.2025 г.
<i>Выручка (Sales)</i>	0	0	47 852	0	0	16 000	55 898	0
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	-47 852	0	0	0	-55 898	0
Валовая прибыль (Gross margin)	0	0	0	0	0	16 000	0	0

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	31.03. 2025 г.
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	0	-448	-566	-614	-640	-2 591	-3 441	-1 150
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	0	-448	-566	-614	-640	13 409	-3 441	-1 150
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-4	-580	4 494	-8 623	-6 268	-18 832	-347	-157
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-4	-1 028	3 928	-9 237	-6 908	-5 423	-3 788	-1 307
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	-4	-1 028	3 928	-9 237	-6 908	-5 423	-3 788	-1 307
Проценты к уплате	0	0	0	-40	-68	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	0	0	722	3 463	1 155
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-4	-1 028	3 928	-9 277	-6 976	-4 701	-325	-152
Налог на прибыль и аналогичные платежи	1	205	-1 570	0	0	0	0	0
Чистая прибыль	-3	-823	2 358	-9 277	-6 976	-4 701	-325	-152

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

Таблица 4.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса»,
(вертикальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	31.03. 2025 г.
Выручка (Sales)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	100,0%	100,0%	<i>n/a</i>
Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-100,0%	<i>n/a</i>
Валовая прибыль (Gross margin)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-1,2%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-16,2%	-6,2%	<i>n/a</i>
Прочие доходы/расходы (нетто)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Прибыль от реализации (Sales Margin)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-1,2%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	83,8%	-6,2%	<i>n/a</i>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	9,4%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-117,7%	-0,6%	<i>n/a</i>
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	8,2%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-33,9%	-6,8%	<i>n/a</i>
Амортизация	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Операционная маржа (EBIT)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	8,2%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-33,9%	-6,8%	<i>n/a</i>
Проценты к уплате	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Проценты к получению	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	4,5%	6,2%	<i>n/a</i>
Доходы от участия в других организациях	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Прибыль до налогообложения (EBT)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	8,2%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-29,4%	-0,6%	<i>n/a</i>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-3,3%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Чистая прибыль	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	4,9%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-29,4%	-0,6%	<i>n/a</i>

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



Таблица 5.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 г.	2023 г.	2024 г.	31.03. 2025 г.
Выручка (Sales)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	249,4%	-100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-100,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-100,0%	<i>n/a</i>
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	26,3%	8,5%	4,2%	304,8%	32,8%	38,4%
Прочие доходы/расходы (нетто)	<i>n/a</i>							
Прибыль от реализации (Sales Margin)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	26,3%	8,5%	4,2%	-2195,2%	-125,7%	38,4%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>	14400,0%	-874,8%	-291,9%	-27,3%	200,4%	-98,2%	-82,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	<i>n/a</i>	25600,0%	-482,1%	-335,2%	-25,2%	-21,5%	-30,1%	-23,5%
Амортизация	<i>n/a</i>							
Операционная маржа (EBIT)	<i>n/a</i>	25600,0%	-482,1%	-335,2%	-25,2%	-21,5%	-30,1%	-23,5%
Проценты к уплате	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	70,0%	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Проценты к получению	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	379,6%	38,3%
Доходы от участия в других организациях	<i>n/a</i>							
Прибыль до налогообложения (EBT)	<i>n/a</i>	25600,0%	-482,1%	-336,2%	-24,8%	-32,6%	-93,1%	-82,6%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>	20400,0%	-865,9%	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Чистая прибыль	<i>n/a</i>	27333,3%	-386,5%	-493,4%	-24,8%	-32,6%	-93,1%	-82,6%

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 четкой периодизации роста/снижения показателя).

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

До 31.12.2019 г. отмечается отсутствие валовой выручки. Данный факт свидетельствует о том, что Общество не предоставляло никаких услуг. За 2020 г. была получена валовая выручка в размере 47 852 тыс.руб. За 2021 г. и 2022 г. выручка отсутствует. За 2023 г. была получена валовая выручка в размере 16 000 тыс.руб. За 2024 г. была получена валовая выручка в размере 55 898 тыс.руб. За 3 мес. 2025 г. выручка отсутствует.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что в анализируемом периоде прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная на протяжении всего ретроспективного период, кроме 2023 г. (см. табл. 3), что свидетельствует в целом об убыточности основной деятельности Общества.

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

Анализ представленных выше данных показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику. По итогам последнего отчетного периода прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 3), что свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

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

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных (прогнозных) денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и снижения итоговых показателей деятельности Общества.

1.5.2 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 31.12.2018 г. по 31.03.2025 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 6 и табл. 7 соответственно.

Таблица 6.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1	212	1	1	1	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	1	212	1	1	1	0	0	0
Запасы	0	211 516	172 748	172 643	172 643	172 643	116 745	116 745
НДС по приобретенным ценностям	0	28	56	90	124	105	108	118
Дебиторская задолженность	0	37	1 785	7	14 139	60	31 993	31 389
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежные средства	98	3 002	3 406	777	9 619	22 732	21 966	22 866
Прочие оборотные активы	0	1	4	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	98	214 584	177 999	173 517	196 525	195 540	170 812	171 118
БАЛАНС	99	214 796	178 000	173 518	196 526	195 540	170 812	171 118
Акционерный капитал	100	100	37 300	37 300	37 300	100	100	100
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	130 420	130 420	130 420	164 420	187 528	187 528	187 528
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-3	-853	4 365	-4 912	-12 060	-18 573	-17 086	-17 237
Итого собственный капитал	97	129 667	172 085	162 808	189 660	169 055	170 542	170 391
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	1 000	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	1	1	1	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	0	0	1	1 001	1	0	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0	0	2 840	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	85 125	5 912	6 849	6 846	26 485	270	727
Доходы будущих периодов	2	2	2	2	2	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	0	17	17	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	2	85 127	5 914	9 708	6 865	26 485	270	727
БАЛАНС	99	214 794	178 000	173 517	196 526	195 540	170 812	171 118

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Нематериальные активы	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%
Нематериальные поисковые активы	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%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	1,01%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	1,01%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Запасы	0,00%	98,47%	97,05%	99,50%	87,85%	88,29%	68,35%	68,22%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,01%	0,03%	0,05%	0,06%	0,05%	0,06%	0,07%
Дебиторская задолженность	0,00%	0,02%	1,00%	0,00%	7,19%	0,03%	18,73%	18,34%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	98,99%	1,40%	1,91%	0,45%	4,89%	11,63%	12,86%	13,36%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	98,99%	99,90%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
БАЛАНС	100,00%							
Акционерный капитал	101,01%	0,05%	20,96%	21,50%	18,98%	0,05%	0,06%	0,06%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	60,72%	73,27%	75,16%	83,66%	95,90%	109,79%	109,59%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-3,03%	-0,40%	2,45%	-2,83%	-6,14%	-9,50%	-10,00%	-10,07%
Итого собственный капитал	97,98%	60,37%	96,68%	93,83%	96,51%	86,46%	99,84%	99,58%
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	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%
Итого долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Краткосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	0,00%	39,63%	3,32%	3,95%	3,48%	13,54%	0,16%	0,42%
Доходы будущих периодов	2,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	2,02%	39,63%	3,32%	5,59%	3,49%	13,54%	0,16%	0,42%
БАЛАНС	100,00%							

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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





Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2019 г.	Рост	Источником роста являются добавочный капитал и кредиторская задолженность.	Рост, наблюдается увеличение запасов.	Рост, наблюдается увеличение добавочного капитала и кредиторской задолженности.
2020 г.	Снижение	Причиной является сокращение запасов и кредиторской задолженности	Снижение, наблюдается сокращение запасов.	Снижение, наблюдается сокращение кредиторской задолженности.
2021 г.	Снижение	Причиной является сокращение собственного капитала	Снижение, наблюдается сокращение денежных средств и дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение нераспределенной прибыли и кредиторской задолженности.
2022 г.	Рост	Источником роста является добавочный капитал.	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Рост, наблюдается увеличение добавочного капитала и кредиторской задолженности.
2023 г.	Несущественные изменения	-	-	-
2024 г.	Снижение	Причиной является сокращение как собственных, так и заемных средств	Снижение, наблюдается сокращение запасов.	Снижение, наблюдается сокращение нераспределенной прибыли и кредиторской задолженности.
3 мес. 2025 г.	Несущественные изменения	-	-	-

Источник: 1. Анализ Оценка.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются добавочный капитал (собственные средства). Доля собственных средств составляет 99,58% от совокупных источников формирования активов. Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

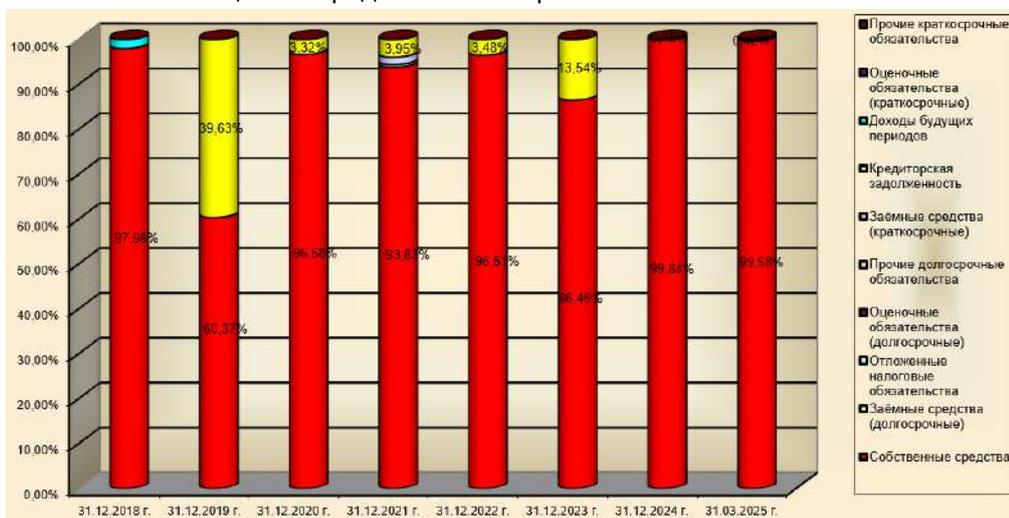


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов



3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание оборотных активов в структуре совокупных активов Общества. В период с 2019 года отмечается существенное увеличение оборотных активов (появление запасов). По состоянию на последнюю отчетную дату доля оборотных активов составляет – 100% совокупных активов.

Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.



Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

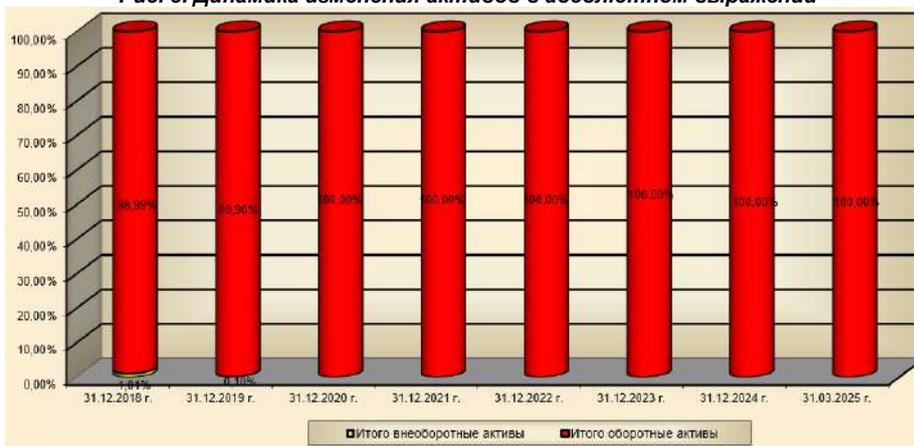


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- запасы – 68,22% совокупных активов Общества;
- денежные средства – 13,36% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 18,34% совокупных активов Общества.

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

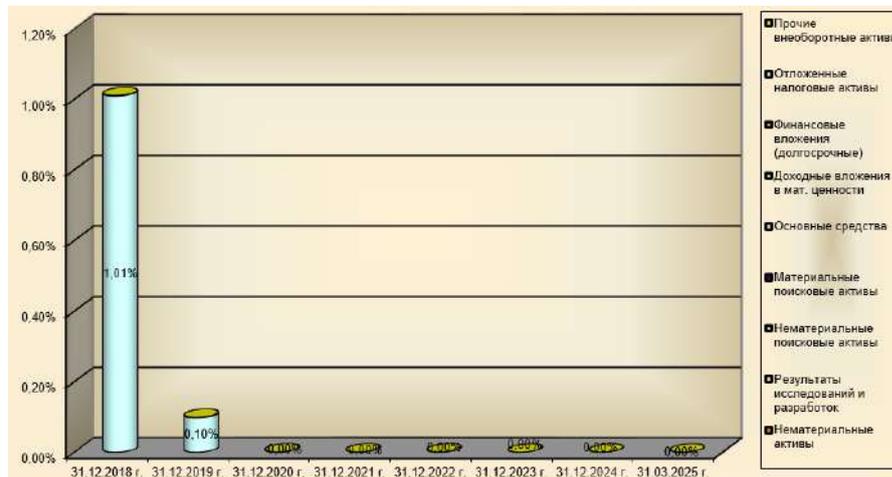


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

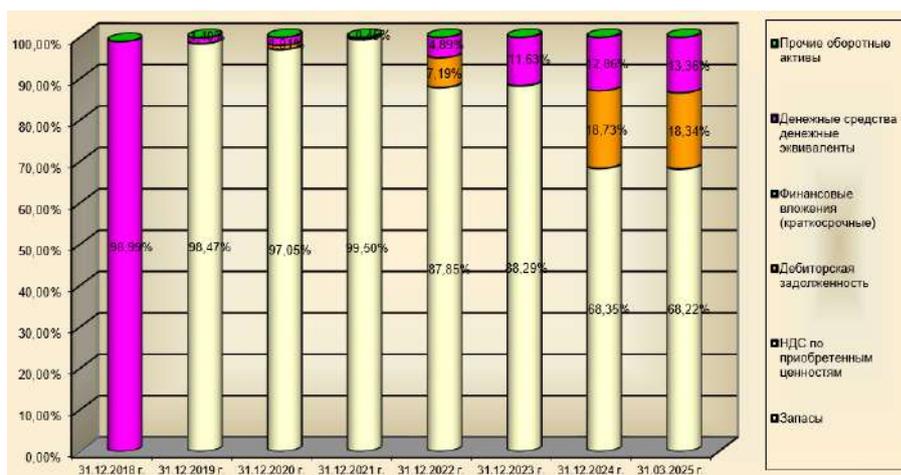


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
5. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
6. Доходные вложения в мат. ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
7. Финансовые вложения (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
8. Отложенные налоговые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 116745 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 118 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 31 389 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
13. Финансовые вложения (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
14. Денежные средства и денежные эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 22 866 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Анализ обязательств Общества.

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

1. Заёмные средства (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
4. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
5. Заёмные средства (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 727 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.
9. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

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

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

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

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

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

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

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

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск

банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или *“Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”*). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9 и 10.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Ликвидность								
Коэф. абсолютной ликвидности	49,0000	0,0353	0,5759	0,0800	1,4012	0,8583	81,3556	31,4525
Коэф. быстрой ликвидности	49,0000	0,0360	0,8879	0,0900	3,4788	0,8645	200,2481	74,7909
Коэф. текущей ликвидности	49,0000	2,5208	30,0979	17,8736	28,6271	7,3830	632,6370	235,3755
Финансовой устойчивости								
Собственные оборотные средства	n/a	126 457	168 681	165 891	180 060	146 323	148 576	147 525
Доля собственных оборотных средств в выручке, %	n/a	n/a	352,51	n/a	n/a	914,52	266,53	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	97,0000	611,6368	172085,00	162808,00	189660,00	n/a	n/a	n/a
Коэф. финансовой устойчивости	0,9798	0,6037	0,9668	0,9604	0,9651	0,8646	0,9984	0,9958
Коэф. автономии	0,9798	0,6037	0,9668	0,9383	0,9651	0,8646	0,9984	0,9958
Финансовый риск								
Покрытие процентов	n/a	n/a	n/a	-230,9250	-101,5882	n/a	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	n/a	n/a	n/a	2,30	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	2,36	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	n/a	n/a	n/a	2,21	n/a	n/a	n/a	n/a
Эффективность								
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a	1 470	n/a	n/a	n/a	947	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a	0	n/a	n/a	3	1	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a	7	n/a	n/a	162	105	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a	0	n/a	n/a	0	0	n/a
Операционный цикл, дней	0	0	1 477	0	0	165	1 053	0



Наименование показателей	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	348	n/a	n/a	n/a	88	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	0	n/a
Финансовый цикл, дней	n/a	n/a	1 129	n/a	n/a	n/a	965	n/a
Прибыльность / рентабельность								
Коэф. EBITDA, %	n/a	n/a	8,21	n/a	n/a	-33,89	-6,78	n/a
Коэф. EBIT, %	n/a	n/a	8,21	n/a	n/a	-33,89	-6,78	n/a
Коэф. EBT, %	n/a	n/a	8,21	n/a	n/a	-29,38	-0,58	n/a
Коэф. прибыли после налогов, %	n/a	n/a	4,93	n/a	n/a	-29,38	-0,58	n/a
Отдача на собственный капитал, %	-6,19	-1,27	1,56	-5,54	-3,96	-2,62	-0,19	-0,36
Отдача на инвестированный капитал, %	-6,60	-1,27	2,08	-4,36	-3,10	-2,42	-1,78	-2,49
Отдача на активы, %	-6,06	-0,77	1,20	-5,28	-3,77	-2,40	-0,18	-0,36

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 10.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	31.12. 2021 г.	31.12. 2022 г.	31.12. 2023 г.	31.12. 2024 г.	31.03. 2025 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-6,19	-1,27	1,56	-5,54	-3,96	-2,62	-0,19	-0,36
Уровень собственного капитала, %	97,98	60,37	96,68	93,83	96,51	86,46	99,84	99,58
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	97,00	611,64	172 085	162 808	189 660	n/a	n/a	n/a
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	348	n/a	n/a	n/a	88	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	1 129	n/a	n/a	n/a	965	n/a

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 11 и табл. 12 соответственно.

Таблица 11.

Система ранжирования финансовых показателей

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

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 12.

Классификация предприятий

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



Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
		улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 10 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2018 г. по 31.03.2025 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 20.

Таблица 13.
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	1	0	0	0
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	10			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.
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	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Козф. 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	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	8			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.
Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Козф. 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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 ... 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	16			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2021 года

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

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2022 года

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

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2023 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Козф. 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



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	5			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2024 года

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

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.03.2025 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Козф. 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.	С			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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

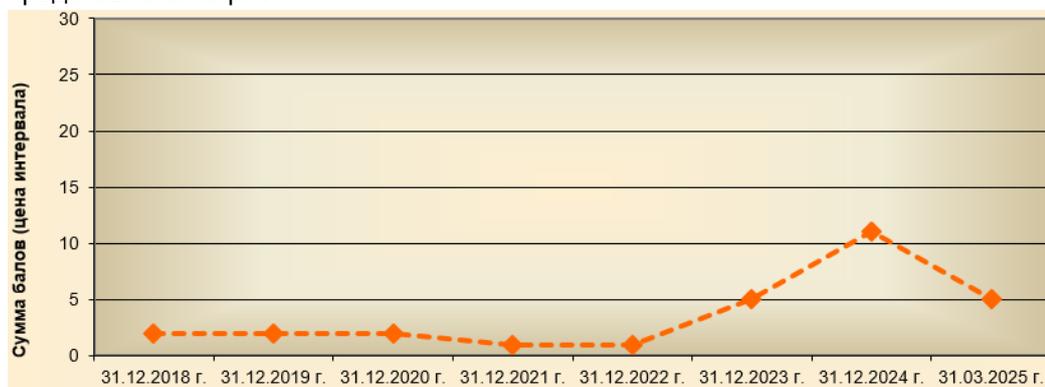


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	0,00	12,50	0,00	87,50
Рискованность бизнеса	Рост	87,50	12,50	0,00	0,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	62,50	0,00	0,00	37,50
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	12,50	0,00	87,50
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	25,00	0,00	75,00

Источник. 1. Расчет. Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 13 – 21 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности С.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка высокая (на последнюю отчетную дату).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (на последнюю отчетную дату).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены текущими показателями деятельности Общества.

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

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: null		
		По России	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %	
Активы	170 812	17 884 054 820	1,491 035 833	0,01	1 140 341 907 979	
Выручка от продажи	55 898	3 172 782 140	232 145 661	0,02	27 283 816 773	
Дебиторская задолженность	31 993	5 221 472 530	392 759 131	0,01	8 702 955 632	
Денежные средства	21 966	734 707 259	30 207 259	0,07	1 020 374 953 959	
Капитал и резервы	170 542	1 904 197 189	0,01	121 231 116	0,14	1 034 049 117 896
Кредиторская задолженность	270	3 523 062 780	330 875 074	0,01	9 809 802 601	
Оборотные активы	170 812	14 019 008 240	1 230 363 507	0,01	1 036 271 616 323	
Себестоимость проданных товаров и услуг	55 898	2 132 398 601	148 274 584	0,04	21 595 349 777	
Чистая прибыль	-325	480 443 384	-3 478 828	0,01	1 575 708 950	
Убыток от продажи	3 441	108 101 290	3 498 477	0,1	243 776 372	
Убыток до налогообложения	325	307 639 368	44 898 319	0,01	502 453 825	

История просмотров
СТРУКТУРА КОМПАНИИ
Совладельцы
Анализ владения
Связи компании
ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ
Руководство
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМПАНИИ
Контрагенты
Сотрудники
Судебные дела
Публикации в СМИ
ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Бухгалтерская отчетность
Баланс
Отчет о финансовых результатах
Отчет о движении денежных средств
Налоги
ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

Расчетные показатели, 2024 год

① Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 30-100 млн руб.	
		По России	
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономия), %	99.84	10.64	3.55
Коэффициент быстрой ликвидности	200.25	0.3	1.08
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	0.16	89.92	99.19
Оборачиваемость запасов (дни)	932.56	757.34	6 546.78
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	103.22	446.16	4 976.17
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	-0.18	5.29	-14.26
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	-0.58	20.86	-621.21
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	-0.19	54.7	-177.69
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	303.76	148.18	1 625.3

Источник: 1. <https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0531B9AA8C0E1A4/520>

1.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены актуальные перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на среднесрочную или долгосрочную перспективу (от 3-х и более лет) Общества, утвержденные в соответствующем порядке и одобренные Советом директоров или акционерами, имеющими статус официального документа.

1.6. 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 (нераспределенной прибыли).

1.7. 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.

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

2.1.1. Общие положения

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

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

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств (P_{Σ});
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

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

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

P_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

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

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

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

2.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 31.03.2025 г.) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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	118
Дебиторская задолженность	31 389
Краткосрочные финансовые вложения	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	22 866
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	171 118
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	727
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	727

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

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

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

2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

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

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

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

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

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

Корректировка результатов исследований и разработок.

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

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

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

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

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

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

Корректировка материальных поисковых активов.

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

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

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

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

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

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

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

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

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

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

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



- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

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

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

Корректировка отложенных налоговых активов.

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

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

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

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

Корректировка прочих внеоборотных активов.

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

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

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

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

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 116 745 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 68,22% от величины валюты баланса. Структура запасов представлена в табл. 23.

Таблица 23.

Структура доходных вложений в материальные ценности Общества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:23:0000000:151375	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: участок №185(1) колхоза "Борец"	78 788,0	17 042 163,60
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток	20 438,0	5 133 064,70
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток	90 593,0	18 927 882,40
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от	88 324,0	18 461 678,40



№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
			ориентира по направлению на восток.		
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	96 219,0	20 116 702,60
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	93 044,0	19 464 017,00
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	77 471,0	16 200 589,00
8	Земельный участок	50:23:0010358:133	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	25 649,0	100,00
9	Земельный участок	50:23:0050373:2090	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток	5 430,0	1 142 199,80
10	Земельный участок	50:23:0050373:2098	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	1 278,0	256 412,20
	Итого:				116 744 809,70

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

В рамках настоящей оценки была проведена корректировка стоимости запасов Общества.

Расчет скорректированной стоимости запасов

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общие положения

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

В соответствии с положениями п. 7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

Описание имущественных прав, обременений, связанных с земельными участками

На дату проведения оценки земельные участки принадлежат на праве собственности ООО «Акселератор прогресса».

Данные о балансовой стоимости земельных участков представлены выше.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке земельных участков оценки учитывается право собственности на земельные участки.

Оцениваемые земельные участки рассматриваются (оцениваются) как свободные от объектов капитального строительства (ОКС), расположенных на них (при наличии).

Также оцениваемые земельные участки рассматриваются (оцениваются) как свободные от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от различных обременений, в том числе обременений в 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. 24.

Таблица 24.

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 Оценка документов, представленных Заказчиком.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах



города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной 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. 25.

Таблица 25.

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 Оценка 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. 8-10).

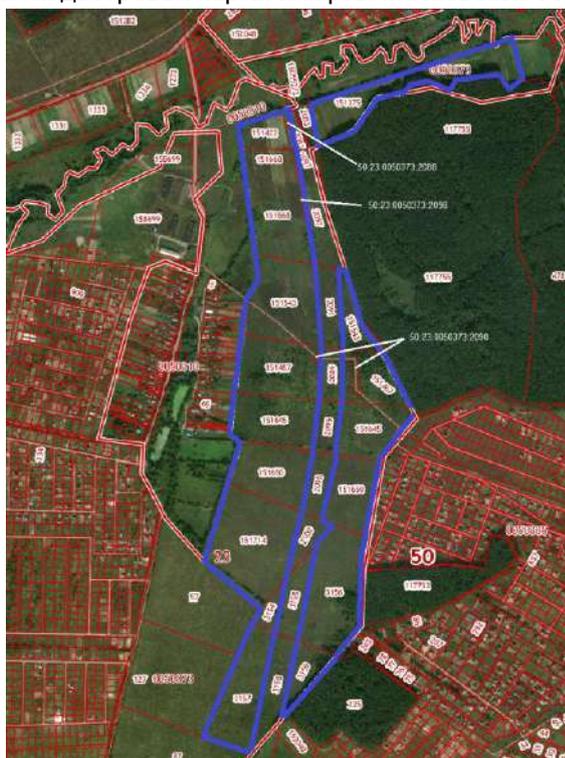


Рис. 8. Местоположение на кадастровой карте земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133

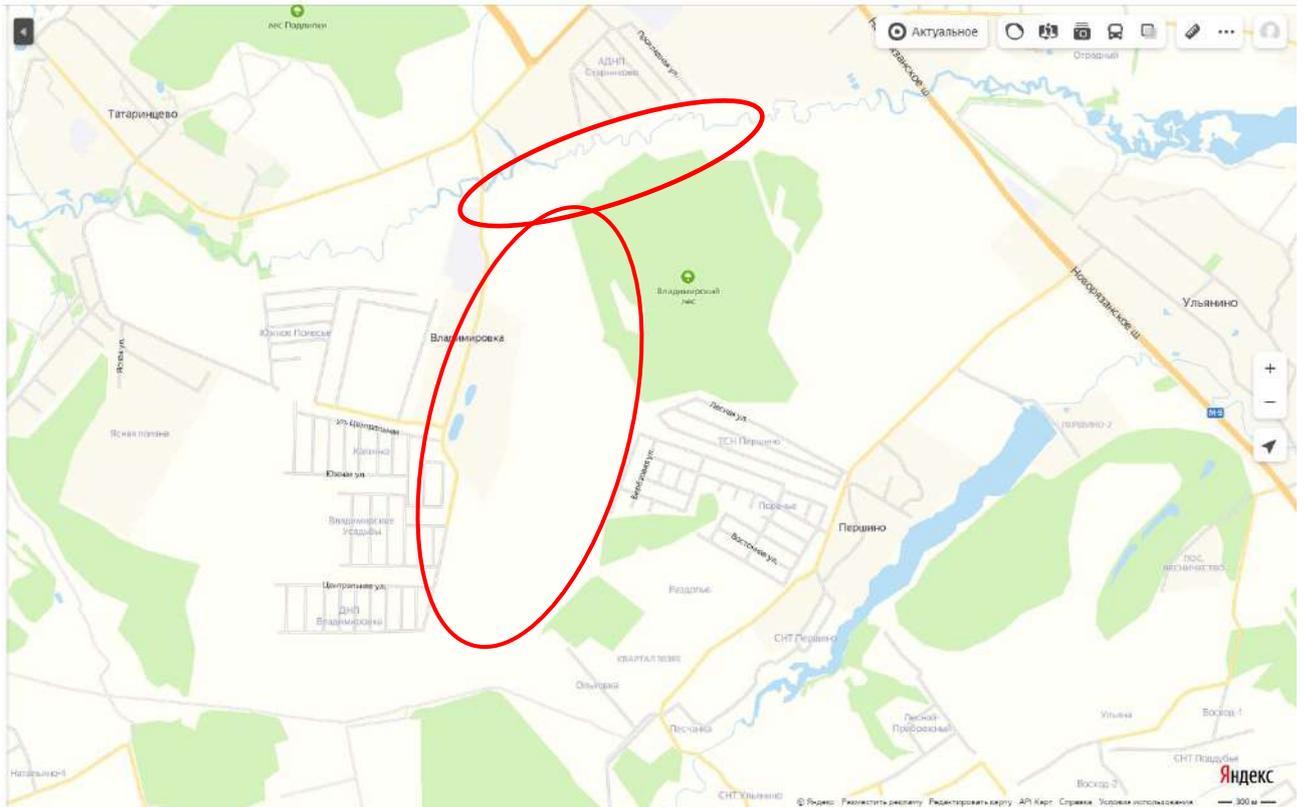


Рис. 9. Местоположение земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

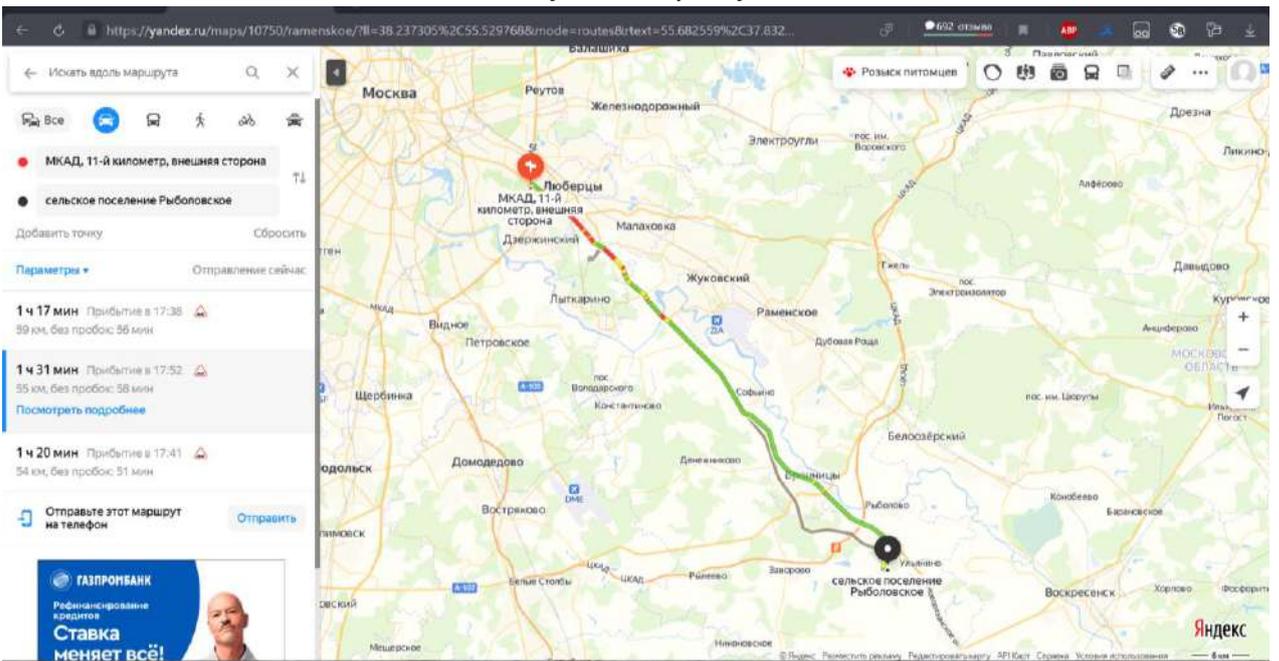


Рис. 10. Местоположение относительно Москвы земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Местоположение участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133 представлено на фрагментах кадастровой карты и карты Московской области (рис. 11-13)

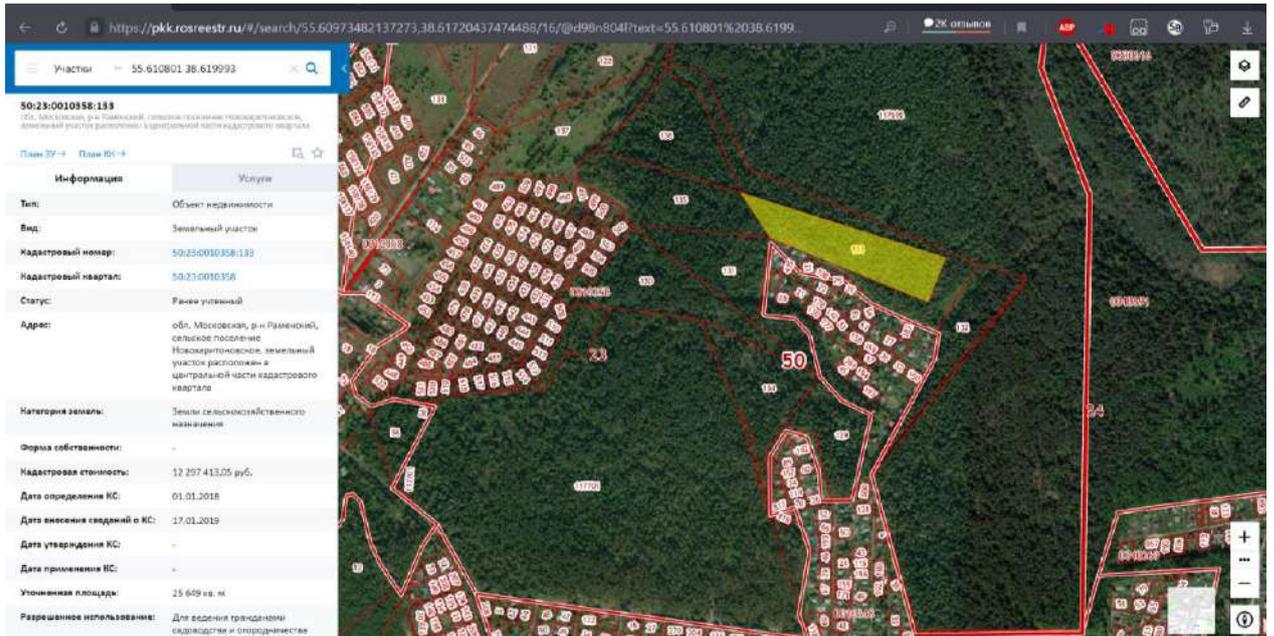


Рис. 11. Местоположение на кадастровой карте земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133



Рис. 12. Местоположение земельного участка кад.№ 50:23:0010358:133.

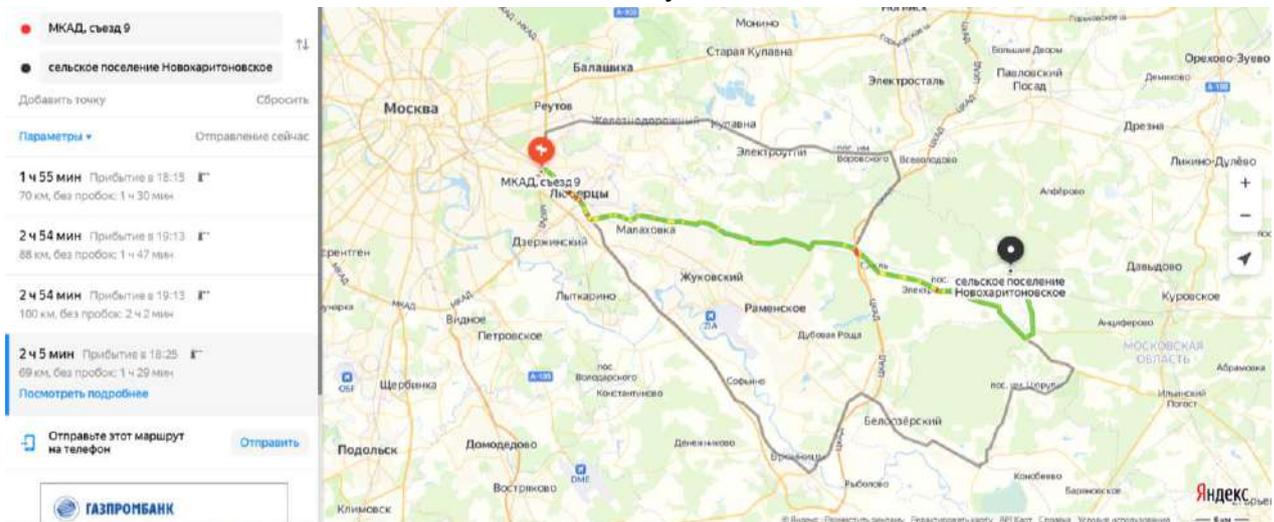


Рис. 13. Местоположение относительно Москвы земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Прочие характеристики местоположения представлено в табл. 26.



Таблица 26.

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 Оценка 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. 27.

Таблица 27.

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	

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. 28.

Таблица 28.

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 Оценка 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. 29.

Таблица 29.

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 Оценка 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. 30).

Таблица 30.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов*	Расположение на 1-й береговой линии	Возможность использования участка по назначению	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:23:0000000:151375	да	нет	да	нет
50:23:0000000:151422	да	нет	да	нет
50:23:0000000:151467	да	нет	да	нет
50:23:0000000:151543	да	нет	да	нет
50:23:0000000:151645	да	нет	да	нет
50:23:0000000:151650	да	нет	да	нет
50:23:0000000:151668	да	нет	да	нет
50:23:0010358:133	да	нет	да	нет
50:23:0050373:2090	да	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:2098	да	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет

Источник: 1. Анализ Оценка 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 водоему или лесу (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Стр. 455).

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 назначению (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. 31.

Таблица 31.

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 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	Оценка возможности использования	Заклучение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
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	
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	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие 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	Метод использовать нецелесообразно	

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 объем информации, доступный Оценщику для проведения оценки, состоит из 4 ofert, 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. 32.

Таблица 32.

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	Расположение на 1-й береговой линии	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. Лыцево	Новогорьевское ш., 70 км от МКАД	24 500	коммуникации по границе (нет)	да	нет	6 000 000	245
Объект 2	Объект анализа 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Раменский муниципальный округ, д. Лаптево	Новорязанское ш., 59 км от МКАД	210 000	коммуникации по границе (нет)	да	да	94 500 000	450
Объект 3	Объект анализа 3	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Раменский городской округ, Степановское село	Новорязанское ш., 64 км от МКАД	24 500	электричество	да	нет	9 500 000	388

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 водоему или лесу (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Стр. 455):

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	0,81	0,84
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



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.;

$S_{зв}$ - 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 и коммуникаций);
- 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:

← ↻ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...> 75% Пересказать

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
4	ДНП¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92



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 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, Королев, 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. Алупта, 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://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-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 4% до 17%. В расчетах Оценщик использовал среднюю величину скидки на торг в размере (минус) 7%.

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:

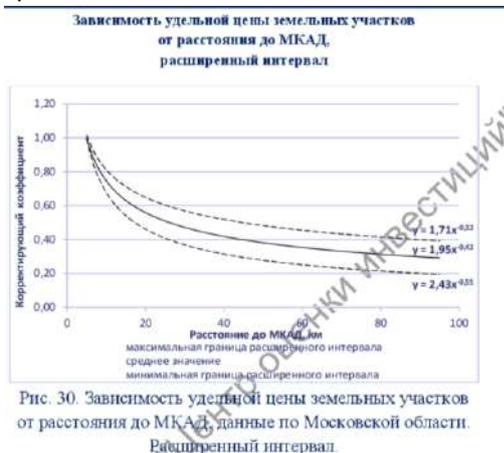
$$П = \left(\left(\frac{R_{OO}}{R_{OA}} \right)^K - 1 \right) * 100\% ,$$

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

R_{OA} - удаление от МКАД объекта - аналога, км

K - коэффициент торможения.

Значение данного параметра приведено в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Подтверждение информации представлено ниже:



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, стр.177.



В рамках настоящего Отчета значение коэффициента торможения принято равным значению в размере (минус) 0,42 для земельных участков в Московской области.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД) представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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	70	11
Объект-аналог 2	55	59	3
Объект-аналог 3	55	64	7
Для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	69	70	1
Объект-аналог 2	69	59	-6
Объект-аналог 3	69	64	-3

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на 1-ю береговую линию.

Оцениваемые участки находятся не на 1-й береговой линии, как и аналоги №1 и 3, в то время как аналог №2 имеет 1 км береговой линии, что является существенным преимуществом. Ниже представлены мнения участников рынка относительно влияния близости водоёма на стоимость участка:

Характеристика земельного участка, имеющего улучшенные пространственные характеристики	Величина корректировки	Источник информации
Выход к естественному водоёму	20%	Портал «Земли.РУ» [1]
Участки, расположенные на берегу водоёма или рядом с лесом	30-50%	Интернет-журнал «METRINFO.ru» [2]
Участок не просто находится рядом с водой, а имеет выход к водоёму	100-200%	Там же
Красивый, уникальный пейзаж	100%	Веб-сайт агентства недвижимости Дмитров Сделка [3]
Участки на первой береговой линии	100%	Веб-сайт интернет-издания «Самарский коттедж» [4]
Участки на первой береговой линии	60%	Бюллетень недвижимости «BN.RU» [5]
Особо ценится выход к водоёму для обустройства причала	-	Веб-сайт агентства недвижимости «Ваш Адрес» [6]
Участки на первой линии, с выходом к воде на 30-50% дороже наделов, удаленных от береговой бровки	30-50%	Каталог недвижимости «Загородное обозрение» [7]
Домовладения на первой линии, у воды	100% (до 200%)	Веб-сайт газеты «Деловой Петербург» [8]
Земельные участки на Первой Линии реки Волга в несколько раз дороже участков в 100-300 м от воды	«Дороже в несколько раз»	Веб-сайт агентства недвижимости «Вариант» [9]

Источники:

1. От чего зависит стоимость земельного участка? : Статья // Портал «Земли.РУ» [Электронный документ]. - <http://zemli.ru/articles/11.html> (19.11.2013)
2. Участки без подряда: макро- и микрофакторы, влияющие на цену. В центре внимания – коммуникации и статус земли. Чем опасна дешевизна и привлекателен «неликвид» : Статья // Интернет-журнал «METRINFO.ru» [Электронный документ]. - <http://www.metinfo.ru/articles/84035.html> (19.11.2013)
3. Выбор земельного участка и стоимость : Статья // Веб-сайт агентства недвижимости Дмитров Сделка [Электронный документ]. - <http://www.dmitrovsdelka.ru/uslugi/poleznye_statyi/vibor_uchstka/> (19.11.2013)
4. Летний эксклюзив. Самарская Лука : Статья // Веб-сайт интернет-издания «Самарский коттедж» [Электронный документ]. - <http://www.samcot.ru/categories/1957/> (19.11.2013)
5. Где купить дачу недорого? В Новгородской области : Статья // Бюллетень недвижимости «BN.RU» [Электронный документ]. - <http://www.bn.ru/articles/2012/05/30/92446.html> (19.11.2013)
6. Оценка загородной недвижимости : Статья // Веб-сайт агентства недвижимости «Ваш Адрес» [Электронный документ]. - <http://vashadres.spb.ru/ocenka-zagorodnoy-vedvizhivosti.html> (19.11.2013)
7. Лучшие участки для загородного дома — на первой линии большого водоёма. Правда это или нет? : Статья // Каталог недвижимости «Загородное обозрение» [Электронный документ]. - <http://www.zagorod.spb.ru/articles/3376/> (19.11.2013)
8. Коттеджи у воды продаются в два раза дороже окружающей застройки : Статья // Веб-сайт газеты «Деловой Петербург» [Электронный документ]. - <http://www.dp.ru/a/2012/08/07/Kottedzhi_u_vodi_prodayutsja/> (19.11.2013)
9. Нужно ли покупать земельный участок на первой линии : Статья // Веб-сайт агентства недвижимости «Вариант» [Электронный документ]. - <http://v-nedvizhivost.ru/content/nuzhno-li-pokupat-zemelnyi-uchastok-na-pervoi-linii> (19.11.2013)

На основе представленной выше информации была определена средняя величина корректирующего коэффициента на расположение на 1-й береговой линии на основе верхних границ интервалов, учитывая значимость 1-й береговой линии для оцениваемого вида разрешённого использования участков:

$$(1,2 * 1,5 * 3 * 2 * 1,6 * 1,5 * 3)^{1/7} = 1,86.$$

Отсюда, корректировка для аналога №2 составит:

$$(1 / 1,86 - 1) * 100\% = -46,31\%.$$

Поправка на площадь.

Определить величины корректирующих коэффициентов возможно с помощью функции:



Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

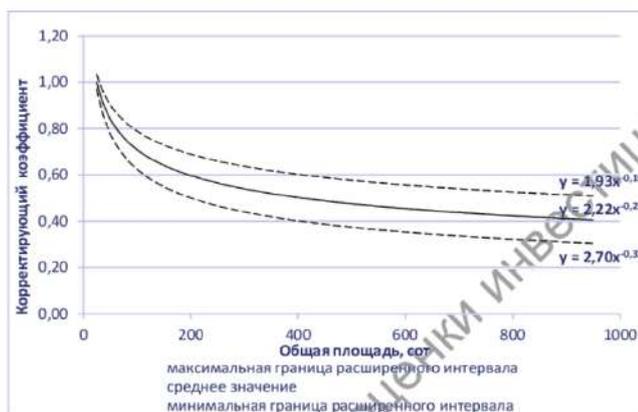


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расширенный интервал.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. 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, 2025 год. Стр. 138.

Величины корректирующих коэффициентов определялись по формуле:

$$K_s = (S_o / S_a)^k,$$

где:

- K_s – корректирующий коэффициент на различие в площади;
- S_o – площадь объекта оценки;
- S_a – площадь аналога;
- k – коэффициент торможения.

В соответствии с вышеприведённой функцией коэффициент торможения изменяется в диапазоне от -0,19 до -0,32. Учитывая назначение оцениваемых участков, в расчётах применялся коэффициент торможения на уровне -0,19 (минимальная степень зависимости удельной стоимости от площади). Величины корректирующих коэффициентов приведены в табл. 32 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 коммуникации.

Оцениваемые участки имеют коммуникации по границе, к аналогу №3 подключено электричество 15 кВт, что увеличивает стоимость в среднем в 1,13 раза в соответствии с нижеприведённой информацией:

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k... 75% Пересказ

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия иных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций свои генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского хозяйства, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Таким образом, к аналогу №3 необходимо применить корректировку в размере:

$$(1 / 1,13 - 1) * 100\% = -11,50\%.$$



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.27), 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 0,78 до 0,90. Копия страницы Интернет приведена в Отчёте ниже. Учитывая сильно вытянутую форму вышеуказанных участков, ко всем аналогам был применен коэффициент в размере 0,78, что составляет -22% в процентном выражении.

← ↻ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...> 75% Переказать

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRielt 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: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля 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 используемые 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) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с выпрямлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением 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***	0,78	0,90	0,84

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-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. 34.

Таблица 34.**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 50:23:000000:151375			
Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	-20	20	-20
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	202	278	309
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	202	278	273
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:000000:151422			
Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	4	56	4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	263	362	401
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	263	362	355

Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151467

Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	-22	17	-22
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	197	271	301
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	197	271	266

Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151543

Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	-22	18	-22
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	197	274	301
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	197	274	266

Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151645

Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	-23	16	-23
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	195	269	297
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	195	269	263

Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151650

Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	-22	17	-22
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	197	271	301
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	197	271	266
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:000000:151668			
Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на площадь, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на коммуникации, %	-20	21	-20
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	202	281	309
Расчет скорректированной удельной стоимости участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	1	-6	-3
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	230	394	350
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	230	212	350
Поправка на площадь, %	-1	49	-1
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	316	347
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	228	316	307
Расчет скорректированной удельной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098			
Цена предложения, руб.	6 000 000	94 500 000	9 500 000
Общая площадь, кв. м	24 500	210 000	24 500
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	450	388
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-7	-7	-7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	228	419	361
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	11	3	7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	432	386
Поправка на 1-ю береговую линию, %	0	-46,31	0
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	253	232	386
Поправка на площадь, %	28	92	28
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	324	445	494
Поправка на конфигурацию, %	-22	-22	-22
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	253	347	385
Поправка на коммуникации, %	0	0	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	253	347	341

Источник: 1. Расчеты Оценщика.



Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов оценки 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. 35.

Таблица 35.

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	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	202	278	273
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	43	172	115
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	330		
Веса, %	43,5	23,9	32,6
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	243		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151422			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	263	362	355
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	18	88	33
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	139		
Веса, %	43,5	18,3	38,1
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	316		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151467			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	197	271	266
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	48	179	122
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	349		
Веса, %	43,1	24,4	32,5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	237		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151543			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	197	274	266
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	48	176	122



Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	346		
Веса, %	43,1	24,6	32,4
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	238		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151645			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	195	269	263
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	50	181	125
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	356		
Веса, %	43,0	24,6	32,4
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	235		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151645			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	197	271	266
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	48	179	122
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	349		
Веса, %	43,1	24,4	32,5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	237		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151668			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	202	281	273
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	43	169	115
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	327		
Веса, %	43,4	24,2	32,4
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	244		
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	228	316	307
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	17	134	81
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	232		
Веса, %	46,3	21,1	32,5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	272		
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	450	388
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	253	347	341
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	8	103	47
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	158		
Веса, %	47,5	17,4	35,1
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	300		

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. 36.

Таблица 36.

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	243	19 145 000
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	20 438,0	316	6 458 000
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	90 593,0	237	21 471 000
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	88 324,0	238	21 021 000
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	96 219,0	235	22 611 000
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	93 044,0	237	22 051 000
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	77 471,0	244	18 903 000
8	Земельный участок	50:23:0010358:133	25 649,0	272	6 977 000
9	Земельный участок	50:23:0050373:2090	5 430,0	300	1 629 000
10	Земельный участок	50:23:0050373:2098	1 278,0	300	383 000
Итого:					140 649 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

140 649 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 140 649 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 118 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 – 118 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

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

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

В соответствии с данными баланса, на балансе Общества числится дебиторская задолженность на сумму 31 389 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 18,34% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о дебиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	39 628,11	31.03.2025	01.04.2025	предоплата и переплата	текущая	высокая	01.04.2025



№ 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
2	АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	3 041,24	04.04.2023	31.12.2026	предоплата	текущая	высокая	31.12.2026
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	01.02.2024	31.12.2025	продажа	текущая	высокая	31.12.2025
4	Воробьев Дмитрий Александрович	2 922,00	03.06.2024	31.12.2026	предоплата на хоз. Нужды	текущая	высокая	31.12.2026
Итого		31 388 650,95						

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. Безнадёжная 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:

$$C_{\partial з}^к = C_{\partial з}^б * K(T),$$

где: $C_{\partial з}^к$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^б$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

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

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

Таблица 38.

Шкала коэффициентов дисконтирования

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

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/>.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков)

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

$$C_{\partial з} = \frac{N_{\partial з}}{(1+i)^t} * P,$$

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

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

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



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

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

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

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

$i_{\text{ш}}$ - 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 одновременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1).

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

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

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

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

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

$i_{\text{ш}}$ - 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;
- фактически созданные по задолженности резервы;
- по модифицированной шкале Харрингтона (<https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>).

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

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договору и датой оценки;

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

как среднерыночный срок оборота дебиторской задолженности.

Анализ данных, указанных в табл. 37, показывает, что для всей дебиторской задолженности указаны сроки погашения согласно договору. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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 Оценка.

Результаты расчета срока до погашения задолженности и выбор методов расчета стоимости задолженности представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор методов расчета стоимости задолженности

№ п/п	Наименование дебитора	Дата отчетности	Дата окончания периода погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договору, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности (конец периода)	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Выбор метода
1	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	31.03.2025	01.04.2025	1	01.04.2025	1	МДДП 1
2	АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	31.03.2025	31.12.2026	640	31.12.2026	640	МДДП 1
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31.03.2025	31.12.2025	275	31.12.2025	275	МДДП 1
4	Воробьев Дмитрий Александрович	31.03.2025	31.12.2026	640	31.12.2026	640	МДДП 1

Источник: 1. Расчет Оценка.

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 банке⁵). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 41, результаты расчета представлены в табл. 42.

Таблица 41.

Условия выбора ставки дисконта

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

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

Таблица 42.

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
22,17%	23,46%	24,49%	20,17%	22,23%	18,01%	19,44%

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

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 21,0%.

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

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 43.

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



Таблица 43.
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, %	Коеф. штрафных санкций	Коеф. дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб.
АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	39 628,11	1	1	21	22,17	1,00000	0,99945	39 606
АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	3 041,24	640	640	21	22,23	1,00000	0,70330	2 139
АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	275	275	21	20,17	1,00000	0,87072	27 291 029
Воробьев Дмитрий Александрович	2 922,00	640	640	21	22,23	1,00000	0,70330	2 055
Итого	31 388 650,95							27 334 829

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

27 335 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 27 335 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

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

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

Краткосрочные финансовые вложения (инвестиции) отражают инвестиции предприятия в ценные бумаги других предприятий, в облигации, а также предоставленные займы на срок не более года. Эти вложения делаются предприятиями на период, в течение которого не потребуются денежные средства для погашения текущих обязательств и других текущих платежей.

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

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 22 866 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 13,36%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 22 866 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. 44.

Таблица 44.
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



Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Запасы	116 745	140 649
НДС по приобретенным ценностям	118	118
Дебиторская задолженность	31 389	27 335
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	22 866	22 866
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	171 118	190 968

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

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

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

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

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

Корректировка оценочных обязательств (долгосрочных).

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

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

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

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

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

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 727 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,42% от совокупных источников формирования активов. Учитывая незначительную долю, итоговая стоимость принята на уровне балансовой.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 727 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

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

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

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

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

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



Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	727	727
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	727	727

Источник: 1. Расчеты Оценщика..

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Всего активы	171 118	190 968
Всего обязательства	727	727
Скорректированная стоимость чистых активов		190 241
Предварительная стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне		190 241

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:

190 893 000 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.

$$C_D = C_{100} * D * (1 - K_K) * (1 - K_L),$$

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_L - скидка (поправка) на ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли:

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной



скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями (долями).

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Надбавки за контрольный характер пакет, %	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за неликвидность, %
Зарубежные	0...75	0...50	0...50
Отечественные	0...65	0...40	0...70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки (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 – отсутствие возможности 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.

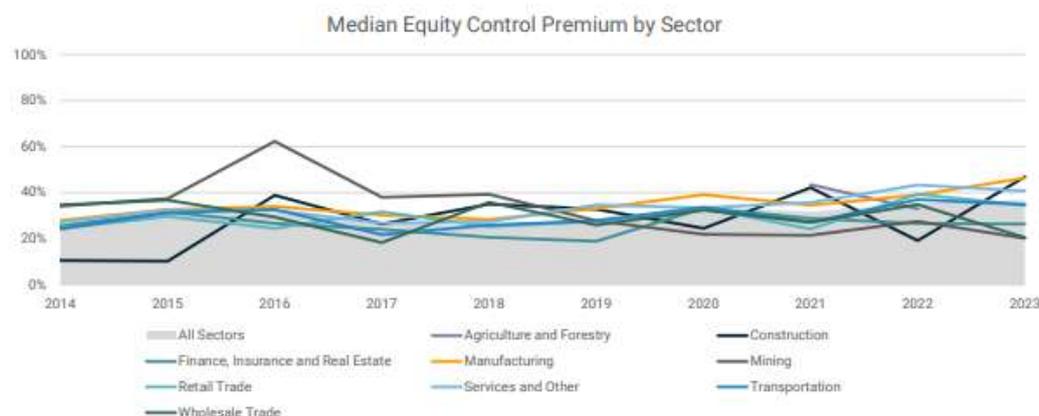


Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 54).

Таблица 54.

Значение скидок		
Количество акций, (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля	Скидка
от 75% до 100%	1,00	0,00
от 50% до 75%	0,96	0,04
от 25 % до 50%	0,74	0,26
от 10% до 25%	0,60	0,40
от 1% до 10%	0,49	0,51

Источник: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/Article_Control.pdf



SIC Code Range	Industry Classification	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. 54). Для расчетов использовалось значение 40,7% (значение за 2023 г. для сектора «Services and Other»). Результаты расчета представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Расчет средних значений премии и скидки за контроль в зависимости от доли в собственном капитале

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ливк к п% ливк	Модель ФБК от 0% ливк к п% ливк	MergerStat от 100% ливк к п% ливк	MergerStat от 0% ливк к п% ливк
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. 56.

Таблица 56.

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 11,4%.

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:

$$C_D = 190\,241\,000 * 0,01 * (1 - 0,289) * (1 - 0,114) = 1\,198\,416 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

1 198 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:

1 198 тыс.руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

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



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

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.Воскресенск, 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

Связаться со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону
+7 916 394-64-92

Об участке

Площадь участка	245 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Нет

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о районе

Расскажи мне про район Спросить

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



2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/316164752/>

Обновлено: 3 янв. 00:00 | 111 просмотров, нет за сегодня, 52 уникальных

Продается участок, 21 га

Московская область, Раменский муниципальный округ, Липовое деревня. На карте
 ↗ Новорязанское шоссе - 66 км от МКАД | ↖ Новогорьевское шоссе - 64 км от МКАД

94 500 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 91 665 000

Цена за гектар: 4 500 000 ₽/га

+7 916 183-28-96
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТОР
Алексей Петров
 Сопровождает

Циан ипотека
 Один запрос в 7 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 24,7%

Фотографии (6) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Участок, 21 га

Отличное предложение для организации коттеджного поселка. 1 км береговой линии. Земельный актив 21 Га, категории сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под дачное строительство. Данное направление Московской области очень престижно и пользуется популярностью. Актив расположен в Московской области, Раменском районе 59 км от Москвы по Новорязанскому шоссе, между городами Бронницы и Коломна. Хорошая транспортная доступность как с Большого, так и с Малого Московского Кольца.

Изюминкой земельного участка является его естественные природные границы. По всему периметру проходит небольшая лесополоса, которая определяет площадь участка и образует замкнутое пространство. Таким образом, внутри создаются благоприятные условия для круглогодичного проживания или отдыха. Место защищено лесополосой от шума, пыли, ветра и других неблагоприятных факторов воздействия окружающей среды. Вдоль всей северо-западной границы поля протекает река Песоченка.

Ждем Вас для просмотра наших земельных активов. Рассматривается рассрочка платежа и торг.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё продаёте? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

94 500 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 91 665 000

Цена за гектар: 4 500 000 ₽/га

+7 916 183-28-96
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТОР
Алексей Петров
 Сопровождает

Фотографии (6) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Участок, 21 га

Об участке		Коммуникации и удобства	
Площадь:	21 га	Электричество:	Нет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Газ:	Нет
Статус участка:	Дачное некоммерческое партнерство		

94 500 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 91 665 000

Цена за гектар: 4 500 000 ₽/га



3. https://ramenskoe.domclick.ru/card/sale_lot_1802710935

Участок, 245 сот., Садовый
9 500 000 ₺

История изменения цены		
18.04.2024	9 500 000 ₺	+2 000 000 ₺
13.12.2023	7 500 000 ₺	+4 000 000 ₺
15.07.2023	3 500 000 ₺	

Московская область, Раменский муниципальный округ
Новорязанское шоссе 64 км от МКАД

Тип участка: Садовый | Площадь участка: 245 сот. | Тип сделки: Свободная продажа

Ипотека от Сбербанка | Знакомый объект | Каталог проектов домов

Описание

Раменский район с. Степановское Продам участок земли 2,45 га. вид разрешённого использования "Для дачного строительства". Кадастровая стоимость 9 млн. 800 тыс. по Выписке кад.номер. Участок правильной формы, ровный. Без перепадов. Не болотистый. Круглогодичный подъезд. В 500 метрах от участка строится трасса М5 "Урал". Сразу съезд с неё в сторону с.Степановское будет идти вдоль участка. На участке электричество 15 кВт. После постройки и оформления дома можно перейти на деревенский тариф. Соседи построились, проживают. Рядом храм, родник с чистой питьевой водой, лес, ягоды, грибы, рыбалка. В соседнем селе есть школа и поликлиника, а также почта. Ходит автобус. В пешей доступности магазин продукты, остановка общественного транспорта. Проезд из Москвы - автобус от м. Котельники до автовокзала Бронницы. Далее автобус до села Степановское. Один взрослый собственник. Участок находится в ипотеке Сбербанка так что 100% юридическая гарантия сделки. Кадастр.номер- пять нольдва триноль ноль пять ноль пять семь три: шесть шесть. Если не дозвонились напишите в чате

Обновлено 10 июня · 41 · 1

Добавьте в корзину

Единая ипотечная заявка на участок и проект дома:

- Шаг 1. Добавьте этот участок**
В корзине может быть несколько участков.
- Шаг 2. Добавьте проекты домов**
Выберите подходящие в каталоге проектов.
- Шаг 3. Подайте заявку на ипотеку в корзине**
Выберите ипотечную программу и подайте одну заявку сразу на все.

Участок, 245 сот., Садовый
9 500 000 ₺
38 775 ₺/сот. [Хочу скидку](#)

Свигид

+7 985 670-19-43

Записаться на просмотр

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы, предоставленные Заказчиком и документы Оценщика





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.



серия 77 №017248768





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	P13001 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



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31	12	2016
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	65.23.1		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9		12267	16	
			384		

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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

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 ОКФС / ОКФС	12287	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	-	15 260	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	31	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


Шурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	а тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.1		
		по ОКФС / ОКФС	12267	16	
		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	2800	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2810	-	-

Руководитель

(подпись)

Шурноев Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	ИНН	7709854948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.1		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9, строение 8, оф. 1/4	по ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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	37 517	292 579	26 676
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		-	1 807	22 002
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		603	4 055	4 362
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		34 821	266 172	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 966	19 000	-
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		637 496	19 000	-
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		486 470	-	-
	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	1 538 956	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	4 488	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
(расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	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 ОКФС / 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)

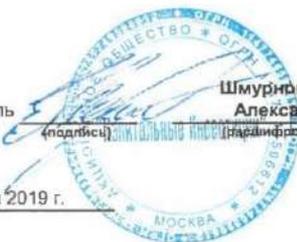


Форма 0710002 с.2

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  **Шуринов Евгений Александрович**
 (подпись) (идентификация подписи)

25 января 2019 г.



raf



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>		

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

Шмурин Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
		0710002		
		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
(асшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	31744504		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9		64.99.1		
			12267	16	
			384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович
(цифровая подпись)

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 <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКФС / 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  Шурнов Евгений Александрович
(подпись) (масшифровка подписи)

22 января 2021 г.



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

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	ИНН	0710005	31	12
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	ОКВЭД 2	31744504	2020	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС / ОКФС	по ОКФС / ОКФС	7709954948		
Акционерное общество / Частная собственность	по ОКЕИ	по ОКЕИ	64.99.1	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей					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
(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Местонахождение (адрес) 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
	по ОКЕИ	384		

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  Шурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
		64.99.1		
		12267	16	
		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.

Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКПОФ / ОКФС	31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
Местонахождение (адрес) <u>107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский вн.тер.г., Маши Порываевой ул, дом № 34, помещение 1/1</u>		64.99.1		
		12267	16	
		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 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

Шурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
		64.99.1		
		12267	16	
		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)	(10 803)
	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

Шумов Евгений
Александрович
(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 <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <u>107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский вн.тер.г., Маши Порываевой ул, дом № 34, помещение 1/1</u>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 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



Мурнов Евгений
Александрович
(в расшифровке подписи)

15 января 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

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

(подпись)

Шурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

15 января 2024 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2024
Дата (число, месяц, год)		31744504		
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	7709954948		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	64.99.1		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская	по ОКВЭД 2	12267		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	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 <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации(фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторская группа "2К"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706193808		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700322022		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	871 873	870 000	870 000
	в том числе:				
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		870 000	870 000	870 000
	ВКЛАДЫ В УСТАВНЫЕ КАПИТАЛЫ ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЙ		1 873	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8	8	14
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	871 881	870 008	870 014
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 881	9 558	162 243
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		46	23	18

	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		1 834	9 535	162 225
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	143 095	-
	в том числе:				
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	143 095	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	202 535	32 570	16 965
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	204 416	185 222	179 208
	БАЛАНС	1600	1 076 296	1 055 230	1 049 222



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	676 892	676 892
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	20 818	20 540	13 738
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	376 672	357 248	358 488
	Итого по разделу III	1300	1 074 382	1 054 680	1 049 119
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 884	510	34
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	-	34
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	-
	НАЛОГИ И СБОРЫ		1 884	510	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	30	40	69
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 914	550	103
	БАЛАНС	1700	1 076 296	1 055 230	1 049 222

Руководитель



Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

7 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
		Форма по ОКУД	0710002		
		Коды			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 263)	(2 497)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 263)	(2 497)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	26 912	9 468
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(22)	(19)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 626	6 952
	Налог на прибыль	2410	(4 926)	(1 391)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 924)	(1 385)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2)	(6)
	Прочее	2460	2	-
	в том числе:			
	перерасчет величины отложенного налогового актива в результате изменения ставки по налогу на прибыль		2	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	19 702	5 561

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	19 702	5 561
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Шмурнов Евгений
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

7 марта 2025 г.



Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Организация: <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948
Организационно-правовая форма <u>Непубличные акционерные общества</u>	по ОКОПФ	12267
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения <u>107078, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1</u>		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

Организация: <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	Форма по ОКУД	0710001
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Отчетная дата (число, месяц, год)	31 03 2025
	по ОКПО	31744504
	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	871 873	871 873	870 000
	в том числе:				
	Паи и акции		871 873	871 873	870 000
	Отложенные налоговые активы	1180	14	8	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	871 887	871 881	870 008
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 258	1 881	9 558
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		29	46	23
	Сальдо по ЕНС		469	494	568
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		760	1 341	8 967



Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	143 095
в том числе: Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	143 095
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	211 049	202 535	32 570
в том числе: Расчетные счета		211 049	202 535	32 570
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	212 307	204 416	185 222
БАЛАНС	1600	1 084 195	1 076 296	1 055 230



Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	676 892	676 892	676 892
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	21 803	20 818	20 540
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		21 803	20 818	20 540
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	382 927	376 672	357 248
	Итого по разделу III	1300	1 081 623	1 074 382	1 054 680
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 514	1 884	510
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		2 429	1 859	510
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		26	25	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		55	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	58	30	40
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 572	1 914	550
	БАЛАНС	1700	1 084 195	1 076 296	1 055 230

Генеральный директор
(наименование должности)

Шмурнов Евгений Александрович
(расшифровка подписи)

8 апреля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.	Коды		
					31	03	2025
							0710002
							31744504
							384
Форма по ОКУД							
Отчетная дата (число, месяц, год)							
по ОКПО							
по ОКЕИ							
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"							
Единица измерения тыс. руб.							
Выручка		2110	-	-			
Себестоимость продаж		2120	-	-			
Валовая прибыль (убыток)		2100	-	-			
Коммерческие расходы		2210	-	-			
Управленческие расходы		2220	(712)	(699)			
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(712)	(699)			
Доходы от участия в других организациях		2310	-	-			
Проценты к получению		2320	10 372	3 852			
Проценты к уплате		2330	-	-			
Прочие доходы		2340	-	-			
Прочие расходы		2350	(6)	(5)			
в том числе:							
Иная операционная деятельность			(6)	(5)			
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения		2300	9 654	3 148			
Налог на прибыль организаций		2410	(2 414)	(630)			
в том числе:							
текущий налог на прибыль организаций		2411	(2 421)	(636)			
отложенный налог на прибыль организаций		2412	7	6			
Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)		2420	-	-			
Прочее		2460	-	-			
Чистая прибыль (убыток)		2400	7 241	2 519			

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	7 241	2 519
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

Шмурнов Евгений Александрович
(расшифровка подписи)

8 апреля 2025 г.



Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.03.2025 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171800	3 940,00
Голосующие обыкновенные акции	171800	3 940,00
Голосующие привилегированные акции		
Неголосующие привилегированные акции		

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2024 г.

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



Информация о выплате (начисление) дивидендов (нераспределенной прибыли) до 31.03.2025 г.

Период	Сумма, руб.
2018 г.	0
2019 г.	0
2020 г.	0
2021 г.	0
2022 г.	0
2023 г.	0
2024 г.	0
2025 г.	0



Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	31.12.2025 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	31.12.2024 г.	31.03.2025 г.		
1.	Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	120 004	0	0	2 363 877	0	0	0	0	0	
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	120 004	--	--	--	--	--	--	--	--	
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- не систематического характера, тыс. руб.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- от реализации ценных бумаг, тыс. руб.	--	--	--	2 363 877	--	--	--	--	--	
2.	Собстоимость, тыс. руб., в т.ч.	131 908	0	0	2 348 012	0	0	0	0	0	
	- сырье и материалы	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- приобретенные комплектующие и полуфаб.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- топливо	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- электроэнергия	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- затраты на оплату труда	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- страховые взносы	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- амортизация основных средств	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	- себестоимость реализованных ценных бумаг	--	--	--	2 348 012	--	--	--	--	--	
	- прочие расходы	131 908	--	--	--	--	--	--	--	--	
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	2 366	1 378	1 273	1 339	2 415	2 497	2 283	712		
	- аренда помещений	228	285	366	385	402	302	302	75		
	- нотариальные расходы	16	63	12	16	10	10	10	--		
	- затраты на оплату труда	1 037	461	456	598	1 307	1 482	1 419	368		
	- страховые взносы	312	140	138	181	393	448	279	82		
	- почтовые расходы	101	41	--	15	17	14	23	8		
	- сопровождение, установка, обновление программ	23	26	30	30	35	34	32	8		
	- услуги информационные и юридические	176	8	--	1	1	--	2	2		
	- расходы на проведение аудита	139	251	217	38	184	132	139	153		
	- услуги регистратора	135	--	54	76	65	76	68	16		
	- прочие расходы	199	103	--	--	--	--	--	--		
5.	Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0		
6.	Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0		
7.	Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0		
8.	Внебалансовые доходы, тыс. руб., в т.ч.	3 021 247	1 682 105	45 436	736 575	1 989 088	9 468	26 912	10 372		
	- доход по сделкам РЕПО	12 377	342	--	7 022	--	--	--	--		

Нематериальные активы на 31.03.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности дальнейшего использования)
1.						
2.						



Расшифровка основных средств (по состоянию на 31.03.2025 г.) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Начисленный износ, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые рабочие машины и т. п.)
отсутствуют								
Итого				0,00	0,00	0,00		



Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 31.03.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	Динамика изменения затрат																
				31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.03.2025 г.									
	отсутствуют																			
	Итого:	0,00																		



Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	Доля в уставном капитале ООО "Акселератор прогресса". ИНН 5029232525		1,00	1 873 000,00
2.				
3.				
Итого				1 873 000,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Ценные бумаги

№ п/п	Наименование актива	Кол-во, шт.	Цена, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1.	пай ЗПИФ ТФГ Стабильный	871 789,724	997,95	869 999 940,55
2.				
Итого		0,00	0,00	869 999 940,55

Расшифровка отложенных налоговых активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1180

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту, руб.	Первоначальная бухгалтерская стоимость, руб.	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учёту, руб.	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учёту, руб.	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью, руб.	Сумма отложенного налогового актива, руб.
Резерв предстоящих расходов - оценочные обязательства по оплате труда	0,00	--	57 890,96	57 890,96	--	14 472,74
ИТОГО	0,00	0,00	57 890,96	57 890,96	0,00	14 472,74

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
	отсутствуют		
Итого			

Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2024 г.	31.03.2025 г.
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб. - сырье и материалы - топливо - прочие материалы - затраты в незавершенном производстве - готовая продукция - расходы будущих периодов		
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.		

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	средства на брокерском счету
2	Переплата по ЕНС	469 069,29	31.03.2025		Сумма переплаты по налогам и сборам отнесенная на ЕНС	текущая	100%	по результатам в течение 2025 года
3	АО "ПОЧТА РОССИИ"	21 318,00	23.01.2025	31.01.2026	оплата абонирования а/я в период с 01.02.2025 по 31.01.2026	текущая	100%	31.01.2026
4	ООО "ТАКСКОМ"	7 830,00	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
	Итого	1 258 043,23						

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
	отсутствуют		
Итого		0,00	

Долгосрочные займные средства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
	Итого:	0.00	0.00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
	Итого:	0.00	0.00					

Расшифровка отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1420

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту	Первоначальная бухгалтерская стоимость	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учёту	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учёту	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового обязательств
отсутствуют						
ИТОГО						0,00

Расшифровка оценочных обязательств (долгосрочных) по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1430

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1	отсутствуют				
	Итого	0,00			

Прочие долгосрочные обязательства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1450

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно Договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	отсутствуют	0,00						
	Итого							

Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование кредиторе	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "Новый регистратор"	4 000,00	20.03.2025	03.04.2025	Услуги регистратора - предоставление списка владельцев ценных бумаг по состоянию на 18.03.2025	текущая	100%	04.03.2025
2	ИФНС № 8	2 420 523,00	31.03.2025	28.04.2025	Налог на прибыль организаций за 1 квартал 2025	текущая	100%	28.04.2025
3	ИФНС № 8	8 215,00	31.03.2025	28.04.2025	НДФЛ с заработной платы за март 2025	текущая	100%	28.04.2025
4	ИФНС № 8	25 767,75	31.03.2025	28.04.2025	Страховые взносы с заработной платы за март 2025	текущая	100%	28.04.2025
5	Отделения Фонда пенсионного и социального страхования по г. Москве и Московской области	241,25	31.03.2025	15.04.2025	Страховые взносы на обязательное страхование от НС и ПЗ с заработной платы за март 2025	текущая	100%	15.04.2025
6	Сотрудники	54 969,53	31.03.2025	04.04.2025	Заработная плата за март 2025	текущая	100%	04.04.2025
	Итого	2 513 716,53						

Расшифровка оценочных обязательств по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1540

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1	оценочные обязательства по оплате труда	57 890,96	31.03.2025	31.12.2025	резерв по оплате труда в бухгалтерском учете
	Итого	57 890,96			



Прочие краткосрочные обязательства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1550

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	отсутствуют	0,00						
	Итого	0,00						

Прошито, пронумеровано и скреплено
подписями и печатями

dd (signature) list



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 копейки** 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 копейки.**

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 копейки** (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 уплаты 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 оспорены;

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 обладает 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 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 умаляет 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 приема-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 выдвигания Должником возражений против уступаемых по настоящему Договору требований.

13. В случае неисполнения 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. 1/4
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

Протокол, пронумеровано и скреплено печатью
лист 2

Генеральный директор
ООО "Капитальные Инвестиции"
Евграфов Е.А.

Е.А. Димуров
Е.А. Димуров

Акционерное общество
ООО "Капитальные Инвестиции"
Москва

Акционерное общество
ООО "Капитальные Инвестиции"
Москва



Поступ. в банк плат.		03.10.2022		Списано со сч. плат.		0401060	
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 28				03.10.2022		<input type="checkbox"/>	
				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	
Платательщик				БИК		044525976	
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)				Сч. N		30101810500000000976	
Банк плательщика				БИК		044525976	
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)				Сч. N		30101810500000000976	
Банк получателя				Сч. N		40701810422000047150	
ИНН 7709954948		КПП 770901001		Вид оп.		01	
Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"				Наз. пл.		Срок плат.	
				Код		Очер. плат. 5	
Получатель				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 одновременно 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 дело №069777011

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 «ТОГ - Стабильный» (Код: 16888)

Раздел: П062, СД "ИНФИНИТУМ"

Наименование ЦБ	Код пог. регистрации ЦБ / СП	ISIN	Всего ЦБ (шт.)	Учтенный ЦБ	В валюте
ЗПИФ комбинированный «ТОГ - Стабильный» (Код: 16888)	3734	RU000A1059B4	871 789 724960	0.00	РУБ

Начальник депозитария

Идешкина Т.А.



**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
Закрýтый паевой инвестиционный комбинированный фонд "ФГ-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
иностраные 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	1 73 953 000,00
в том числе:		
недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации - всего	04.01	1 73 953 000,00
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, возникшие в результате приобретения 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	09.05	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)



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

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

Иск. № б/н от 09 января 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 30.12.2022 года составляет 1 150,82 рублей.

Заместитель генерального директора



Новоторцев К.А.

Исполнитель: Зайцева Евгения
Тел.: (495) 772-97-42 доб.9053



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

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

Исх. № б/н от 04 апреля 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 31.03.2023 года составляет 1 108,02 рублей.

Заместитель генерального директора
по операционным вопросам

Елизарова Н.В.



Исполнитель: Зайцева Евгения
Тел.: (495) 772-97-42 доб.9053



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

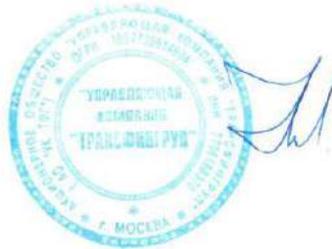
Адрес: 107078, г. Москва,
ул. Маши Порываевой,
д. 34, помещение II
Сайт: www.tfg.ru

Исх. № б/н от 04 июля 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 30.06.2023 года составляет 1 064,90 рублей.

Заместитель генерального директора



Новоторцев К.А.

Исполнитель: Зайцева Евгения
Тел.: (495) 772-97-42 доб 9053





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



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





ИНН 7703168370
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





ИНН 7708168370
ОГРН 1037739614604
Тел. (495) 772-97-42
Эл. почта info@tfg.ru

Адрес: 107078 г. Москва,
ул. Маша Порываева,
д. 34, помещение 11.
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



ИНН 7708168370
ОГРН 1037739614604
Тел.: (495) 772-97-42
Эл. почта: tfg@tfg.ru

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

Исх. № 918 от 03 октября 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 30.09.2024 года составляет 1 028,94 рублей.

Заместитель генерального директора



К.А. Новоторцев

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



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. № 10 от 13 января 2025

О предоставлении расчетной
стоимости инвестиционного пая

Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП", осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТФГ - Стабильный» сообщает, что расчетная стоимость инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ - Стабильный» по состоянию на 28.12.2024 года составляет 995,79 рублей.

Заместитель генерального директора
по операционным вопросам



Елизарова Н.В.

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



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. № 337 от 03 апреля 2025

О предоставлении расчетной
стоимости инвестиционного пая

Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП", осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТФГ - Стабильный» сообщает, что расчетная стоимость инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ - Стабильный» по состоянию на 31.03.2025 года составляет 1 025,43 рублей.

Заместитель генерального директора
по операционным вопросам


Елизарова Н.В.


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

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Дейтельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика				
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность				
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)				
141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> 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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	206	1	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	206	1	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	211 516	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	53	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 002	98	-
	Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
	Итого по разделу II	1200	214 597	98	-
	БАЛАНС	1600	214 803	99	-

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	100	100	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(827)	(3)	-
	Итого по разделу III	1300	129 693	97	-
	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	85 106	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	2	-	-
	Итого по разделу V	1500	85 110	2	-
	БАЛАНС	1700	214 803	99	-

Руководитель



Воробьев Дмитрий
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2020

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Коды			
		0710002			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(448)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(448)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(581)	(4)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 028)	(4)
	Налог на прибыль	2410	206	1
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	206	1
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(822)	(3)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	(822)	(3)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Воробьев Дмитрий
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2020 г.

← ↻ <https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0531B9AA8C0E1A4/508>

СПАРК

Найти раздел 🔍

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Карточка компании
- Регистрационные данные
- Виды деятельности
- Последние изменения
- Выписки из ЕГРЮЛ
- Адреса
- Регламентные проверки
- Комментарии
- История просмотров

СТРУКТУРА КОМПАНИИ

- Совладельцы
- Анализ владения **новое**
- Связи компании

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

- Лица, имеющие право действовать без доверенности

ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"

Текущий раздел ⌵ Еще ⌵

Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

Исходные данные

RUB x 1 000

Наименование	Код строки	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	2110			47 852
Себестоимость продаж	2120			47 852
Управленческие расходы	2220		448	566
Прибыль (убыток) от продаж	2200		-448	-566
Операционные доходы и расходы				
Прочие доходы	2340			9 085
Прочие расходы	2350	4	581	4 591
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-4	-1 029	3 928
Текущий налог на прибыль	2410		206	-1 570
Чистая прибыль (убыток)	2400	-3	-823	2 358

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты эмитента".

<https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0531B9AA8C0E1A4/508>

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029232525	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1	1	213
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1	1	213
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 748	211 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	90	56	28
	Дебиторская задолженность	1230	7	1 785	37
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	777	3 406	3 002
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	1
	Итого по разделу II	1200	173 517	177 999	214 583
	БАЛАНС	1600	173 518	178 000	214 796

Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	37 300	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	130 420	130 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 912)	4 365	(852)
	Итого по разделу III	1300	162 808	172 085	129 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 001	1	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 840	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 849	5 912	85 125
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	17	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 709	5 914	85 127
	БАЛАНС	1700	173 518	178 000	214 796

Руководитель



Воробьев Дмитрий
Александрович
(расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	31	12	2021
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	32376936		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	5029232525		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	47 852
	Себестоимость продаж	2120	-	(47 852)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(614)	(566)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(614)	(566)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(40)	-
	Прочие доходы	2340	-	9 085
	Прочие расходы	2350	(8 623)	(4 591)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 277)	3 928
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 277)	3 928

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(9 277)	3 928
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


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

4 марта 2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2022
Форма по ОКУД		32376936		
Дата (число, месяц, год)		5029232525		
Идентификационный номер налогоплательщика		71.12.2		
Вид экономической деятельности		12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		384		
Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"				
Идентификационный номер налогоплательщика				
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1	1	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1	1	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 643	172 748
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	124	90	56
	Дебиторская задолженность	1230	14 139	7	1 785
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 619	777	3 406
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	4
	Итого по разделу II	1200	196 525	173 517	177 999
	БАЛАНС	1600	196 526	173 518	178 000

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	37 300	37 300
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	184 420	130 420	130 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(12 060)	(5 084)	4 365
	Итого по разделу III	1300	189 660	162 636	172 085
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	1 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1	1 001	1
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	2 840	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 846	7 022	5 912
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	17	17	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 865	9 881	5 914
	БАЛАНС	1700	196 525	173 518	178 000

Руководитель

(подпись)

Воробьев Дмитрий
Александрович

(расшифровка подписи)

19 января 2023 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 07.02.2023 14:15:15 Сертификат: 06 F5 60 FF 00 FE AD 0F 95 46 6F 43 75 1B FD 1D 4B Владелец: Воробьев Дмитрий Александрович, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", Генеральный директор Действителен: с 14.12.2021 по 14.03.2023	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 07.02.2023 14:30:22 Сертификат: E3 29 8F 1F C9 7C E6 DD 0F CF 0D A3 40 DF F8 87 Владелец: Ларинко Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МОСКВЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник Действителен: с 17.09.2022 по 10.09.2023
---	---

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды			
		0710002			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	Форма по ОКУД			
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	32376936		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	5029232525		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКФС / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(640)	(614)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(640)	(614)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(68)	(40)
	Прочие доходы	2340	718	-
	Прочие расходы	2350	(6 986)	(8 623)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 976)	(9 277)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	(173)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 976)	(9 450)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 976)	(9 450)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Воробьев Дмитрий
Александрович**
(расшифровка подписи)

19 января 2023 г.

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>07.02.2023 14:10:10</p> <p>Сертификат: 06 F6 6D FF 0D F6 A0 0F 05 48 6F 43 7B 1B F0 10 40</p> <p>Владелец: Воробьев Дмитрий Александрович, ООО "АКЦЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", Генеральный директор</p> <p>Действителен: с 14.12.2021 по 14.03.2023</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>07.02.2023 14:30:22</p> <p>Сертификат: 13 20 6F 1F 00 7C EB DD 0F 0F 0D A3 40 0F F8 97</p> <p>Владелец: Парников Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.09.2023</p>
--	--



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	Дата (число, месяц, год)		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	32376936	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	5029232525	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Местонахождение (адрес)	141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258	по ОКФС / ОКФС	12300	16
		по ОКЕИ	384	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	1	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	1	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 643	172 643
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	105	124	90
	Дебиторская задолженность	1230	60	14 139	7
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 732	9 619	777
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	195 540	196 525	173 517
	БАЛАНС	1600	195 540	196 526	173 518

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	187 528	201 620	167 620
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 573)	(12 060)	(5 084)
	Итого по разделу III	1300	189 055	189 660	162 636
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	1 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	1	1 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2 640
	Кредиторская задолженность	1520	26 485	6 846	7 022
	Доходы будущих периодов	1530	-	2	2
	Оценочные обязательства	1540	-	17	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	26 485	6 865	9 881
	БАЛАНС	1700	195 540	196 526	173 518

Руководитель _____
(подпись)

**Воробьев Дмитрий
Александрович**
(расшифровка подписи)

19 января 2024 г.

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>22.02.2024 13:05:14</p> <p>Сертификат: 01 84 C 0 85 00 D9 AF E0 B9 4C 30 E0 80 52 12 08 F0 Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Действителен: с 03.04.2023 по 03.07.2024</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>22.02.2024 10:11:01</p> <p>Сертификат: 00 E7 17 8D 37 57 CA 4D AE 31 8B 00 E7 0E 93 01 BA Владелец: Парников Алексей Александрович, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МОСКВЕ, МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Ижевский Действителен: с 08.09.2023 по 29.11.2024</p>
---	--

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
				0710002		
				31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"		по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	16 000	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 000	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 591)	(640)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	13 409	(640)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	722	-
	Проценты к уплате	2330	-	(68)
	Прочие доходы	2340	1 571	718
	Прочие расходы	2350	(22 215)	(6 986)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 513)	(6 976)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 513)	(6 976)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 513)	(6 976)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Воробьев Дмитрий
Александрович**
(расшифровка подписи)

19 января 2024 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 22.02.2024 13:05:14 Сертификат: 01 84 CD 85 00 D9 AF E0 B9 4C 30 E0 60 52 12 58 FD Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕСС", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Действителен: с 03.04.2023 по 03.07.2024	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 22.02.2024 15:11:51 Сертификат: 00 E7 17 E0 37 57 5A 40 AE 31 8B 00 E7 DE 83 01 AA Владелец: Парикова Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЯГКИНИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник Действителен: с 06.09.2023 по 29.11.2024
---	--

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2024
Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	32376936		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	5029232525		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	71.12.2		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес) 141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	116 745	172 643	172 643
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	108	105	124
	Дебиторская задолженность	1230	31 993	41	14 139
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	21 966	22 732	9 619
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	170 812	195 521	196 525
	БАЛАНС	1600	170 812	195 521	196 526



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	187 528	187 528	201 620
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(17 086)	(16 761)	(12 060)
	Итого по разделу III	1300	170 542	170 867	189 660
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	1
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	270	24 654	6 846
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	2
	Оценочные обязательства	1540	-	-	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	270	24 654	6 865
	БАЛАНС	1700	170 812	195 521	196 526

Руководитель _____
(подпись)

**Воробьев Дмитрий
Александрович**
(расшифровка подписи)

21 января 2025 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 21.01.2025 12:47:47 Сертификат: 02 25 A8 68 00 90 B1 CA A8 48 70 D0 7E 13 0F 3A 94 Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Действителен: с 26.06.2024 по 28.08.2025	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 21.01.2025 10:35:32 Сертификат: 00 D8 40 48 EA 51 04 A0 B9 00 E0 78 A5 B3 A8 03 1E Владелец: Парников Алексей Александрович, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МОСКВЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Исполнитель Действителен: с 11.11.2024 по 04.02.2028
--	--

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2024
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика		5029232525		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	55 898	16 000
	Себестоимость продаж	2120	(55 898)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	16 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 441)	(2 591)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 441)	13 409
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 463	722
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 571
	Прочие расходы	2350	(347)	(20 403)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(325)	(4 701)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(325)	(4 701)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(325)	(4 701)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
(подпись)

**Воробьев Дмитрий
Александрович**
(фасшифровка подписи)

21 января 2025 г.

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>21.01.2025 12:47:47</p> <p>Сертификат: 02 25 AE 68 00 9D B1 CAAB 49 7D DD 7E 13 0F 3A 94</p> <p>Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕСС", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР</p> <p>Действителен: с 28.06.2024 по 28.09.2025</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>21.01.2025 15:35:32</p> <p>Сертификат: 00 08 4D 46 EA51 04 A0 E9 0D ED 78 A6 B3 A9 53 1E</p> <p>Владелец: Парикова Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЯГКИНИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник</p> <p>Действителен: с 11.11.2024 по 04.02.2026</p>
--	---

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР"		по ОКПО	32376936
Организация: ПРОГРЕССА"		ИНН	5029232525
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКППФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью		по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность			
Адрес в пределах места нахождения 141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР"		Форма по ОКУД	Коды		
Организация: ПРОГРЕССА"		Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
Единица измерения тыс. руб.		по ОКПО	32376936		
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		-	-	-
	Приобретение нематериальных активов		-	-	-
	Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		-	-	-
	Оборудование к установке		-	-	-
	Незавершенное строительство		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Права пользования активами		-	-	-
	Капитализированная стоимость ремонта основных средств		-	-	-
	Незавершенные ремонты основных средств		-	-	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		-	-	-



Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
в том числе:				
Инвестиционная недвижимость		-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
в том числе:				
Паи и акции		-	-	-
Долговые ценные бумаги		-	-	-
Предоставленные займы		-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
в том числе:				
Биологические активы		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Итого по разделу I	1100	-	-	-
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	116 745	116 745	172 643
в том числе:				
Сырье и материалы		-	-	-
Готовая продукция		-	-	-
Товары		116 745	116 745	172 643
Товары отгруженные		-	-	-
Незавершенное производство		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	118	108	105
в том числе:				
НДС по приобретенным ОС		-	-	-
НДС по приобретенным НМА		-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-
НДС по приобретенным услугам		118	108	105
НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ		-	-	-
НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)		-	-	-
НДС при строительстве ОС		-	-	-
НДС по уменьшению стоимости реализации		-	-	-
НДС, уплачиваемый при импорте из Таможенного союза		-	-	-
НДС, начисленный по отгрузке	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	31 389	31 993	41
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		31 343	31 343	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		43	39	41
Расчеты по налогам и сборам		-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
Сальдо по ЕНС		-	608	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами		3	3	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям		-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал		-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	-
Расходы будущих периодов		-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам		-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями		-	-	-

	Авансы по аренде (лизингу)		-	-	-
	НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты		-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Депозитные счета		-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)		-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 866	21 966	22 732
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		22 866	21 966	22 732
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Итого по разделу II	1200	171 117	170 812	195 521
	БАЛАНС	1600	171 117	170 812	195 521



Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	100	100	100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств		-	-	-
	Переоценка НМА		-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов		-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	187 528	187 528	187 528
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(17 237)	(17 086)	(16 761)
	Итого по разделу III	1300	170 391	170 542	170 867
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		-	-	-
	Долгосрочные займы		-	-	-
	Долгосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		-	-	-
	Безвозмездные поступления		-	-	-
	Расчеты по возмещению материального ущерба		-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты		-	-	-
	Краткосрочные займы		-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)		-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)		-	-	-
	Проценты по займам и кредитам		-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	727	270	24 654
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4	-	4 556
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	20 000
	Расчеты по налогам и сборам		411	252	13
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		265	-	70
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		19	18	15
	Расчеты с персоналом по оплате труда		28	-	-



	Расчеты с подотчетными лицами			-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям			-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов			-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов			-	-	-
	Целевое финансирование			-	-	-
	Обязательство по аренде	1520		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530		-	-	-
	Оценочные обязательства	1540		-	-	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550		-	-	-
	Итого по разделу V	1500	727	270	24 654	
	БАЛАНС	1700	171 117	170 812	195 521	

Генеральный директор
(наименование должности)

9 апреля 2025 г.



Воробьев Дмитрий Александрович
(расшифровка подписи)

Дата оценки 31.03.2025 г.
Период 1 квартал 2025 г.



Информация о выплате (начисление) дивидендов (нераспределенной прибыли) до 31.03.2025 г.

Период	Сумма, руб.
2018 г.	0
2019 г.	0
2020 г.	0
2021 г.	0
2022 г.	0
2023 г.	0
2024 г.	0
1 квартал 2025 г.	0



Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	Периоды										
		31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.03.2025 г.			
1.	Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.			47 852,00	0,00	0,00	16 000,00	55 898,00	0,00			
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.			47 852,00	0,00	0,00	16 000,00	55 898,00	0,00			
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.											
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.											
	- не систематического характера, тыс. руб.											
2.	Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.			-47 852,00	0,00	0,00	0,00	-55 898,00				
	- сырье и материалы											
	- приобретенные комплектующие и полуфаб.											
	- топливо											
	- электроэнергия											
	- затраты на оплату труда											
	- страховые взносы											
	- амортизация основных средств											
	- прочие расходы											
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.			-47 852				-55 898				
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	0,00	-418,00	-560,00	-414,00	-441,00	-2 560,00	-3 411,00				-1 149,00
	- Аренда офиса, тыс. руб.		-121,00	-67,00	-16,00	-134,00	-174,00					-44
	- Аренда офиса (коммунальные расходы), тыс. руб.		-11,00	-6,00	-11,00	-22,00	-12,00					-3
	- Страховые взносы, тыс. руб.		-73,00	-88,00	-98,00	-91,00	-91,00					-57
	- Оплата труда, тыс. руб.		-218,00	-286,00	-346,00	-300,00	-300,00					-187
	- Нормальные услуги, тыс. руб.			-11,00			-4,00					
	- Сопровождение программ для ЭВМ, тыс.руб.			-3,00			-19,00					
	- Иные обязательные налоги, тыс.руб.						-1 886,00					
	- Прочие расходы, тыс.руб.			-7,00	-4,00	-4,00		-2522				-858
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.	Внеоперационные доходы, тыс. руб., в т.ч.			9 085	718	2 293	3 483	1 155				
	- Проценты к получению, тыс. руб.					722	3 483	1 155				
	- Резервы под обесценение финансовых вложений, тыс. руб.											
	- Прочие внеоперационные доходы, тыс.руб.			9 085	718	1 571						
9.	Внеоперационные расходы, тыс. руб., в т.ч.			-4	-8 662	-7 054	-20 403	-346				-155
	- комиссия банка		-4	-14	-16	-16	-47	-20				-5
	- проценты к уплате, тыс. руб.											
	- резервы под обесценение финансовых вложений, тыс. руб.											
	- прочие расходы, тыс. руб.											
	- штрафы, пеня, неустойки, тыс. руб.			-567	-40	-68						
	- прочая, тыс. руб.											
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.											
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.											

Нематериальные активы на 31.03.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности)
1.						
2.						



Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 31.03.2025 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	Динамика изменения затрат																
				31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.03.2025 г.									
	Итого:	0,00																		

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.03.2025 г.- строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.				
2.				
3.				
Итого				0,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.								
2.								
3.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Расшифровка отложенных налоговых активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1180

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту	Первоначальная бухгалтерская стоимость	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учёту	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учёту	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового актива
ИТОГО						0,00

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
Итого			



Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41.01 за 1 квартал 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет. Наименование счета Номенклатура	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
41.01. Товары на складах	116 744 809,70				116 744 809,70	
Земельный участок 50.23.0000000:151375	17 042 163,60				17 042 163,60	
Земельный участок 50.23.0000000:151422	5 133 064,70				5 133 064,70	
Земельный участок 50.23.0000000:151467	18 927 882,40				18 927 882,40	
Земельный участок 50.23.0000000:151543	18 461 678,40				18 461 678,40	
Земельный участок 50.23.0000000:151645	20 116 702,60				20 116 702,60	
Земельный участок 50.23.0000000:151650	19 464 017,00				19 464 017,00	
Земельный участок 50.23.0000000:151668	16 200 589,00				16 200 589,00	
Земельный участок 50.23.0110358:133	100,00				100,00	
Земельный участок 50.23.0050373:2060	1 142 199,80				1 142 199,80	
Земельный участок 50.23.0050373:2088	256 412,20				256 412,20	
Итого	116 744 809,70				116 744 809,70	

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	39 628,11	31.03.2025	01.04.2025	предоплата и переплата	текущая	высокая	31.04.2025
2	АО "ФРЕЙТ ЛИНК"	3 041,24	04.04.2023	31.12.2026	предоплата	текущая	высокая	31.12.2026
3	АО УК "РВМ КАПИТАЛ"	31 343 059,60	01.02.2024	31.12.2025	продажа	текущая	высокая	31.12.2025
4	Воробьев Дмитрий Александрович	2 922,00	03.06.2024	31.12.2026	предоплата на хоз. нужды	текущая	высокая	31.12.2026
	Итого	31 388 650,95						

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Долгосрочные заёмные средства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка отложенных налоговых обязательств по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1420

Компоненты отложенного налога	Остаток или сумма доходов или расходов по налоговому учёту	Первоначальная бухгалтерская стоимость	Остаток или сумма доходов или расходов по бухгалтерскому учёту	Разницы между данными по налоговому и бухгалтерскому учёту	Разницы между первоначальной и текущей стоимостью	Сумма отложенного налогового обязательств
ИТОГО						0,00

Расшифровка оценочных обязательств (долгосрочных) по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1430

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1					
	Итого	0,00			

Прочие долгосрочные обязательства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1450

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1								
	Итого	0,00						

Краткосрочные заёмные средства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
	Итого:	0,00	0,00					

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование кредиторе	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФНС	694 952,93	31.03.2025	25.04.2025	Сальдо ЕНП	Текущая	Высокая	25.04.2025
2	АО "АРЕНА "МЫТИЩИ"	3 928,11	31.03.2025	01.04.2025	предоплата и переплата	текущая	высокая	01.04.2025
3	Сотрудники	27 840,00	31.03.2025	05.04.2025	Заработная плата	текущая	высокая	05.04.2025
	Итого	726 721,04						

Расшифровка оценочных обязательств по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1540

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности
1		0,00			
	Итого				



Прочие краткосрочные обязательства по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1550

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1								
	Итого	0,00						

Проинформировано, пронумеровано, скреплено печатью
Всего 21 (двадцать один) (подпись)
Генеральный директор (подпись)
Егорьевский Д.А.
ООО "Акселератор Прогресса"



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • 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 одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим 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:

	<p>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;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления исполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за истекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринимаемые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижением функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - прерыва / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

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



На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ И РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3473-24

ДАТА ВЫДАЧИ

09.12.2024

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 034481-3, от 07.11.2022 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 07.11.2025

Номер 034782-2, от 10.02.2023 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 10.02.2026

Номер 035918-1, от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027



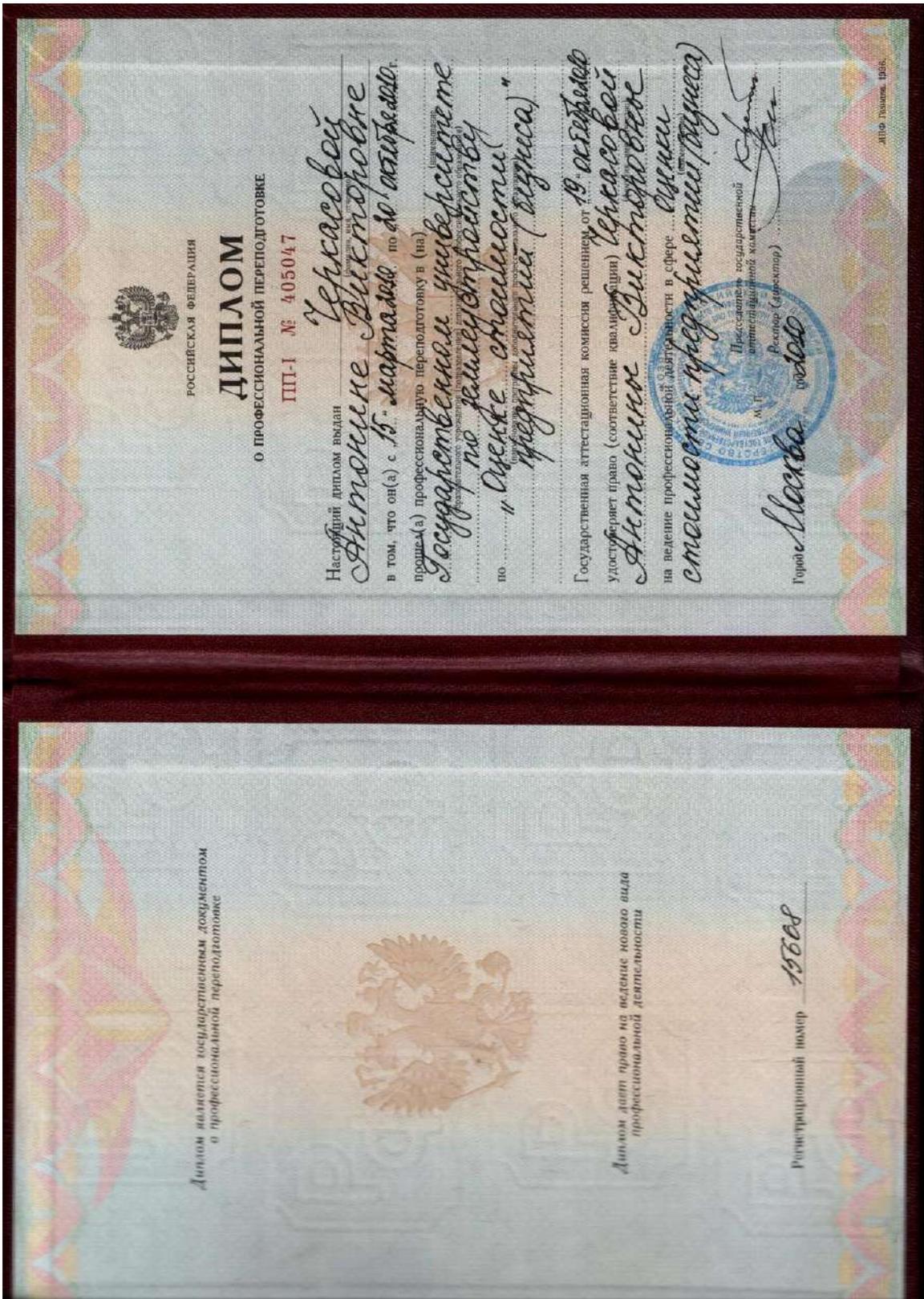
ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*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.

И.С.Глебова
Руководитель органа записи актов гражданского состояния

Ш-ИК № 625293

Формы, МПФ, Москва, 2010, №4



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034481-3

« 07 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

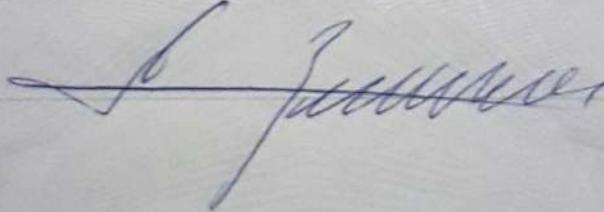
«Оценка бизнеса»

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»

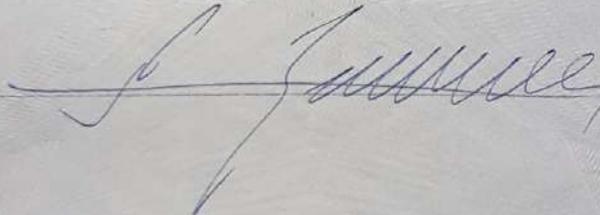
выдан

Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » февраля 20 23 г. № 287

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » февраля 20 26 г.

АО «ОЦКО» - Москва 2021 г. - бл. 13 № 012



012694 - KA2



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035918-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

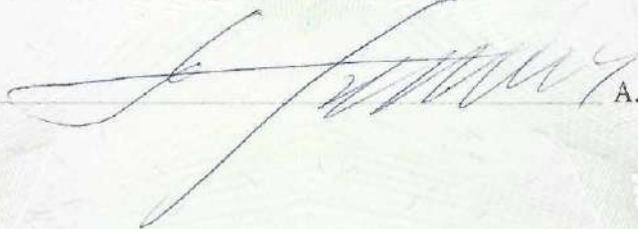
«Оценка недвижимости»

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. № 123/017



022040 - KA1



РОСГОССТРАХ**ПОЛИС №289/2024/СП1 34/765****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:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 УД по г. Москва ДБМР

м.п.
 «06» августа 2024г.



Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

 (Маслова А.В.)

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
295 (Двести девяносто пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Снедкова В.В.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Маслова Антонина Викторовна	 Не приложена при подписании	2CC8EA0061B2648C4F9072A3D DA9FCD8 с 10.01.2025 17:04 по 10.01.2026 17:04 GMT+03:00	30.06.2025 15:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Снедкова Виктория Викторовна, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0251348F008FB2A1B8486A3F875 F795A8A с 25.02.2025 11:31 по 25.05.2026 11:31 GMT+03:00	30.06.2025 15:26 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа