

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/25-11-Ц

от 30 июня 2025 года

**Оценка справедливой стоимости 1 (Одной)
обыкновенной именной бездокументарной акции
АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203),
государственный регистрационный номер выпуска:
1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе различных
пакетов акций**

Заказчик:	АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	ООО «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 № 25-11 от «20» июня 2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от «18» декабря 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.
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку.....	9
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица	12
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	13
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата ...	14
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.12. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.....	17
2.3. Общая информация об объекте оценки.....	20
2.4. Информация, характеризующая деятельность организации	21
2.5. Финансовая информация	22
2.5.1. Анализ финансовых результатов Общества	22
2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества	24
2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	31
2.5.4. Прогнозные данные	38
2.6. Описание текущего использования объекта оценки	38
2.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки.....	38
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2011 г. по 2024 г.	39
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2025 г.	40
3.3. Прогноз социально-экономического развития	42
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	46
3.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A).....	49
3.6. Анализ биржевых сделок (котировок).....	53
3.7. Анализ внебиржевых сделок.....	53
3.8. Общие выводы	54
IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	55
4.1. Общие положения	55
4.2. Общие понятия оценки	55
4.3. Общее описание подходов и методов оценки	56
4.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	56
4.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки	56
4.4. Согласование результатов оценки	61
V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
5.1. Обоснование подходов и методов оценки	62



5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	63
5.2.1. Общие положения.....	63
5.2.2. Исходные данные для расчета	64
5.2.3. Расчет скорректированной стоимости активов.....	64
5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств	71
5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки	72
5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	75
5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.....	75
5.5. Согласование результатов оценки	76
VI. ВЫВОДЫ	77
VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 99% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА».....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО МСФО 13. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ.....	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА»	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	142



**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 № 25-11 от «20» июня 2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от «18» декабря 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 «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе различных пакетов 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, с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете 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 оценщики заключили трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на **31.03.2025** г.

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), №326 (ФСО № 8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 25-11 от «20» июня 2025 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от «18» декабря 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки, результаты оценки могут быть использованы 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

83 100 (Восемьдесят три тысячи сто) рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

97 600 (Девяносто семь тысяч шестьсот) рублей



3. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 25% + 1 акция 50% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

105 200 (Сто пять тысяч двести) рублей

4. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 50% + 1 акция 75% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей

5. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 75% + 1 акция 100% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 000 (Сто пятнадцать тысяч) 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 № 25-11 от «20» июня 2025 г. к Договору № РВМ-р/19-01 от «18» декабря 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 «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе различных пакетов 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, с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Операторская Компания»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Операторская Компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	5147746312203
Место нахождения организации	г. Москва
Адрес организации	107078, Россия, 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 «Операторская Компания» в составе пакетов акций 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	9 170 (Девять тысяч сто семьдесят) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-83025-Н от 29.12.2014 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 № РВМ-рп/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда в судебном порядке определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно 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 составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. 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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 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. Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 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.

Объектом оценки является – 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе различных пакетов 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, с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Операторская Компания»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Операторская Компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	5147746312203
Место нахождения организации	г. Москва
Адрес организации	107078, Россия, 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 «Операторская Компания» в составе пакетов акций 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	9 170 (Девять тысяч сто семьдесят) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-83025-Н от 29.12.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	Не определена



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

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в подразделе 1.2 настоящего отчета.

Обременения, связанные с объектами оценки.

Объект оценки имеет 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.

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Операторская Компания» за период с 31.12.2016 г. по 31.03.2025 г. с расшифровками по основным статьям баланса	копия
Справка о дивидендной истории на 31.03.2025 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 31.12.2019 г. по 31.03.2025 г. с расшифровками по основным статьям баланса	копия

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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				
Наименование объектов оценки / Подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный (рыночный) подход	Итоговая величина справедливой стоимости
Стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе пакета 0% + 1 акция до 10%	83 100 руб.	не использовался	не использовался	83 100 руб.
Стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе пакета от 10% + 1 акция до 25%	97 600 руб.	не использовался	не использовался	97 600 руб.
Стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе пакета от 25% + 1 акция 50% акций	105 200 руб.	не использовался	не использовался	105 200 руб.
Стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе пакета от 50% + 1 акция 75% акций	115 000 руб.	не использовался	не использовался	115 000 руб.
Стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции в составе пакета от 75% + 1 акция 100% акций	115 000 руб.	не использовался	не использовался	115 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы 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.

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;
- 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

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



доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котировочной 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.

Объектом оценки является – 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе различных пакетов 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, с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

АО «Операторская Компания» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 5147746312203.

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в подразделе 1 настоящего отчета.

Обременения, связанные с объектами оценки.

Объект оценки имеет 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 представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	9 170 шт.
Размер уставного капитала	91 700 000

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, в %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»	9 170	100

Источник. 1. 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 данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

2.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

Акционерное общество «Операторская Компания» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 06.11.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 5147746312203.

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 соответствие с кодом ОКВЭД – 64.99.1, основным видом деятельности АО «Операторская Компания» 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.

По состоянию на дату оценки Общество владеет:

- 99% долей в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса».

Условия функционирования бизнеса.

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

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Операторская Компания» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 64.99.1 - капиталовложения в ценные бумаги и прочими видами деятельности в соответствии с уставом.

По состоянию на дату оценки АО «Операторская Компания» осуществляет инвестирование в Общества, указанные выше.

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 прибылях и убытках») за период с 2017 г. по 31.03.2025 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4, расшифровка доходов и расходов Общества представлена в табл. 5.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания» (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>	0	0	0	0	0	907	28 677	1 873	0
Себестоимость	0	0	0	0	0	-410 537	-236 071	-1 873	-351
<i>Валовая прибыль</i>	0	0	0	0	0	-409 630	-207 394	0	-351
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-927	-885	-918	-1 057	-1 485	-1 134	-5 128	-1 359	0
<i>Прибыль (убыток) от продаж</i>	<i>-927</i>	<i>-885</i>	<i>-918</i>	<i>-1 057</i>	<i>-1 485</i>	<i>-410 764</i>	<i>-212 522</i>	<i>-1 359</i>	<i>-351</i>
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	537 041	0	0	0	0
Проценты к получению	168	545	1 329	3 820	5 326	3 126	1 784	5 914	1 702
Проценты к уплате	0	0	-977	-16 704	-5 363	0	0	0	0
Прочие доходы	6 002	0	0	0	0	386 217	226 845	12 702	40 419
Прочие расходы	-65 980	-3 505	-19 665	-32 841	-414 870	-138 898	-16	-106 283	0
<i>Прибыль (убыток) до налогообложения</i>	<i>-60 737</i>	<i>-3 845</i>	<i>-20 231</i>	<i>-46 782</i>	<i>120 649</i>	<i>-160 319</i>	<i>16 091</i>	<i>-89 026</i>	<i>41 770</i>
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	0	-197	-58 897	-428	-169
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	-49 665	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.
Отложенные налоговые активы	2 566	70	124	9 356	83 279	0	0	32 762	7 477
Прочее	0	-2 637	0	0	0	0	41 478	0	0
Чистая прибыль	-58 171	-6 412	-20 107	-37 426	203 928	-210 181	-1 328	-56 692	49 078

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 4 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2017 г. по 31.03.2025 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания»,
(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)	0	0	0	0	0	907	28 677	1 873	0
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	0	-410 537	-236 071	-1 873	-351
Валовая прибыль (Gross margin)	0	0	0	0	0	-409 630	-207 394	0	-351
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-927	-885	-918	-1 057	-1 485	-1 134	-5 128	-1 359	0
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	-927	-885	-918	-1 057	-1 485	-410 764	-212 522	-1 359	-351
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-59 978	-3 505	-19 665	-32 841	-414 870	247 319	226 829	-93 581	40 419
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-60 905	-4 390	-20 583	-33 898	-416 355	-163 445	14 307	-94 940	40 068
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	-60 905	-4 390	-20 583	-33 898	-416 355	-163 445	14 307	-94 940	40 068
Проценты к уплате	0	0	-977	-16 704	-5 363	0	0	0	0
Проценты к получению	168	545	1 329	3 820	5 326	3 126	1 784	5 914	1 702
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	537 041	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-60 737	-3 845	-20 231	-46 782	-416 392	-160 319	16 091	-89 026	41 770
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2 566	-2 567	124	9 356	83 279	-49 862	-17 419	32 334	7 308
Чистая прибыль	-58 171	-6 412	-20 107	-37 426	-333 113	-210 181	-1 328	-56 692	49 078

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

Таблица 6.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания»,
(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)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	100,0%	100,0%	100,0%	n/a
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-45263,2%	-823,2%	-100,0%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-45163,2%	-723,2%	n/a	n/a
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-125,0%	-17,9%	-72,6%	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 реализации (Sales Margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-45288,2%	-741,1%	-72,6%	n/a
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	27267,8%	791,0%	-4996,3%	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-18020,4%	49,9%	-5068,9%	n/a
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-18020,4%	49,9%	-5068,9%	n/a
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	344,7%	6,2%	315,8%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-17675,7%	56,1%	-4753,1%	n/a
Налог на прибыль и аналогичные	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-5497,5%	-60,7%	1726,3%	n/a



Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	3 мес. 2025 г.
платежи									
Чистая прибыль	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-23173,2%	-4,6%	-3026,8%	<i>n/a</i>

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

Таблица 7.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания»,
(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)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	3061,7%	-93,5%	-100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-42,5%	-99,2%	-81,3%
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>	-49,4%	-100,0%	<i>n/a</i>
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	<i>n/a</i>	-4,5%	3,7%	15,1%	40,5%	-23,6%	352,2%	-73,5%	-100,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	<i>n/a</i>								
Прибыль от реализации (Sales Margin)	<i>n/a</i>	-4,5%	3,7%	15,1%	40,5%	27560,9%	-48,3%	-99,4%	-6,9%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>	-94,2%	461,1%	67,0%	1163,3%	-159,6%	-8,3%	-141,3%	360,9%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	<i>n/a</i>	-92,8%	368,9%	64,7%	1128,3%	-60,7%	-108,8%	-763,6%	377,5%
Амортизация	<i>n/a</i>								
Операционная маржа (EBIT)	<i>n/a</i>	-92,8%	368,9%	64,7%	1128,3%	-60,7%	-108,8%	-763,6%	377,5%
Проценты к уплате	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	1609,7%	-67,9%	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Проценты к получению	<i>n/a</i>	224,4%	143,9%	187,4%	39,4%	-41,3%	-42,9%	231,5%	-33,1%
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>	-100,0%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Прибыль до налогообложения (EBT)	<i>n/a</i>	-93,7%	426,2%	131,2%	790,1%	-61,5%	-110,0%	-653,3%	281,9%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>	-200,0%	-104,8%	7445,2%	790,1%	-159,9%	-65,1%	-285,6%	-434,2%
Чистая прибыль	<i>n/a</i>	-89,0%	213,6%	86,1%	790,1%	-36,9%	-99,4%	4169,0%	461,0%

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

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

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

В ретроспективном периоде динамику рассматриваемого показателя определить невозможно, по причине отсутствия валовой выручки. Общество не ведет как таковой деятельности, а является головной компанией для компаний, в капиталах которых она участвует.

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 прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику (отмечается снижение прибыли до налогообложения (EBT)) до 2022 г. и в 2024 г. За 2023 г. и 3 мес. 2025 г. получена прибыль до налогообложения.

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 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 «Операторская Компания», 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	23 100	19 611	130 265	570 179	160 714	142 886	142 886	185 500	1 091 176
Отложенные налоговые активы	2 569	2	126	23 682	106 961	57 296	59 275	106 535	83 757
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	25 669	19 613	130 391	593 861	267 675	200 182	202 161	292 035	1 174 933
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	145	116	87 552	4 365	9 102	270	78	181	142
Краткосрочные финансовые вложения	0	4 700	30 600	46 600	74 108	22 378	0	865 251	0
Денежные средства	8 023	2 994	556	69	29 504	499	24 998	32 110	33 446
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	6	910	910	10	10
Итого оборотные активы	8 168	7 810	118 708	51 034	112 720	24 057	25 986	897 552	33 598
БАЛАНС	33 837	27 423	249 099	644 895	380 395	224 239	228 147	1 189 587	1 208 531
Акционерный капитал	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	130 026	192 238	192 238	232 242	232 242	1 235 742	1 235 742
Прибыль / (убытки) прошлых лет	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-57 890	-64 302	-84 409	-107 635	96 293	-113 888	-115 216	-171 910	-122 833
Итого собственный капитал	33 825	27 413	137 332	176 318	380 246	210 069	208 741	1 155 547	1 204 624
Долгосрочные заемные средства	0	0	87 286	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	19 397	33 896	3 642
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	0	0	87 286	0	0	0	19 397	33 896	3 642
Краткосрочные заемные средства	0	0	24 391	254 895	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	6	0	82	213 661	122	14 142	0	88	199
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	6	10	8	21	27	28	9	56	66
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	12	10	24 481	468 577	149	14 170	9	144	265
БАЛАНС	33 837	27 423	249 099	644 895	380 395	224 239	228 147	1 189 587	1 208 531

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.



Таблица 9.

Исторический баланс АО «Операторская Компания» (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	0,00%	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%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	68,27%	71,51%	52,29%	88,41%	42,25%	63,72%	62,63%	15,59%	90,29%
Отложенные налоговые активы	7,59%	0,01%	0,05%	3,67%	28,12%	25,55%	25,98%	8,96%	6,93%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	75,86%	71,52%	52,35%	92,09%	70,37%	89,27%	88,61%	24,55%	97,22%
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	0,43%	0,42%	35,15%	0,68%	2,39%	0,12%	0,03%	0,02%	0,01%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	17,14%	12,28%	7,23%	19,48%	9,98%	0,00%	72,74%	0,00%
Денежные средства	23,71%	10,92%	0,22%	0,01%	7,76%	0,22%	10,96%	2,70%	2,77%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,40%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	24,14%	28,48%	47,65%	7,91%	29,63%	10,73%	11,39%	75,45%	2,78%
БАЛАНС	100,00%								
Акционерный капитал	271,01%	334,39%	36,81%	14,22%	24,11%	40,89%	40,19%	7,71%	7,59%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	52,20%	29,81%	50,54%	103,57%	101,79%	103,88%	102,25%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,04%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-171,08%	-234,48%	-33,89%	-16,69%	25,31%	-50,79%	-50,50%	-14,45%	-10,16%
Итого собственный капитал	99,96%	99,96%	55,13%	27,34%	99,96%	93,68%	91,49%	97,14%	99,68%
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	35,04%	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%	8,50%	2,85%	0,30%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	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	0,00%	0,00%	35,04%	0,00%	0,00%	0,00%	8,50%	2,85%	0,30%
Краткосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	9,79%	39,53%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	0,02%	0,00%	0,03%	33,13%	0,03%	6,31%	0,00%	0,01%	0,02%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,02%	0,04%	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	0,04%	0,04%	9,83%	72,66%	0,04%	6,32%	0,00%	0,01%	0,02%
БАЛАНС	100,00%								

Источник. 1. Данные Заказчика. 2. Расчет Оценщика.

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. 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 убыток текущего периода	Уменьшение долгосрочных финансовых вложений и денежных средств	Без существенных изменений
2019 г.	Рост	Причиной роста является увеличение краткосрочных заемных средств	Увеличение финансовых вложений и дебиторской задолженности	Наблюдается увеличение краткосрочных заемных средств
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств	Увеличение долгосрочных финансовых вложений	Наблюдается увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств
2021 г.	Падение	Причиной падения является сокращение заемных средств	Уменьшение долгосрочных финансовых вложений	Наблюдается сокращение краткосрочных заемных средств
2022 г.	Падение	Причиной падения является полученный убыток	Уменьшение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений	Наблюдается сокращение собственного капитала
2023 г.	Несущественное изменение	-	-	-
2024 г.	Рост	Причиной роста является увеличение собственных средств (добавочный капитал)	Увеличение краткосрочных финансовых вложений	Без существенных изменений
3 мес. 2025 г.	Несущественное изменение	-	-	-

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. В ретроспективном периоде в структуре источников формирования активов Общества произошли существенные изменения, связанные с замещением собственных средств заемными средствами и кредиторской задолженностью. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 99,68% в структуре источников формирования активов. Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

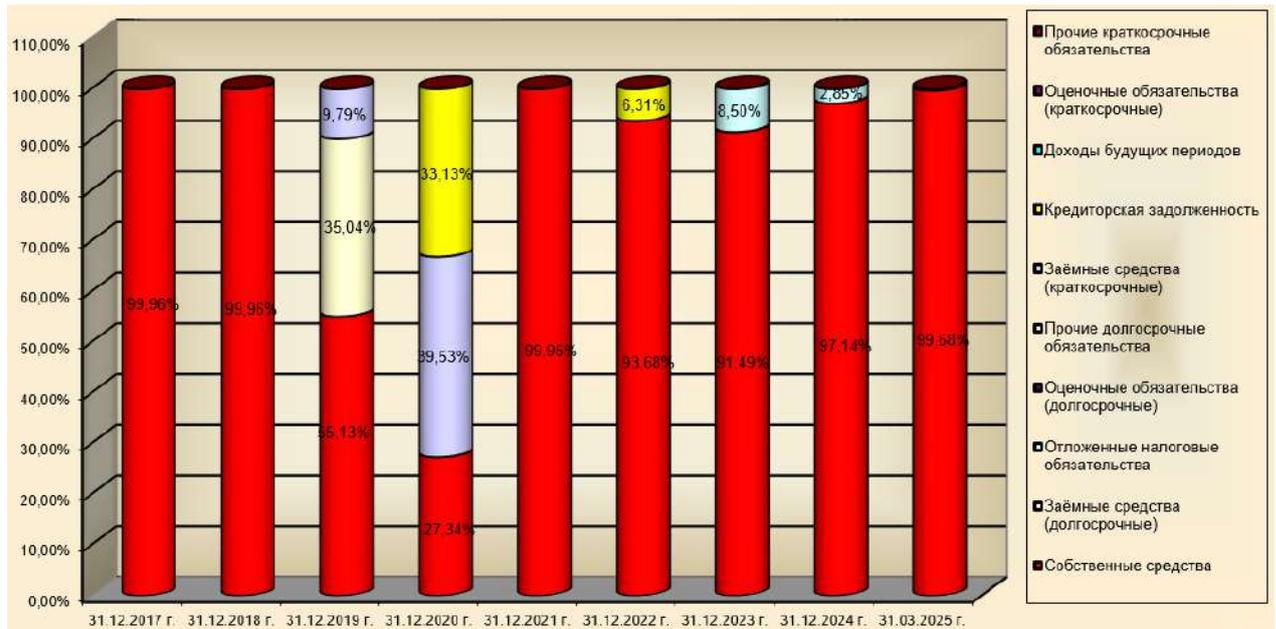


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание внеоборотных активов в структуре активов Общества. Отмечается существенный рост внеоборотных активов в данный период. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 2,78% совокупных активов, доля оборотных активов, соответственно, составляет 97,22% 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

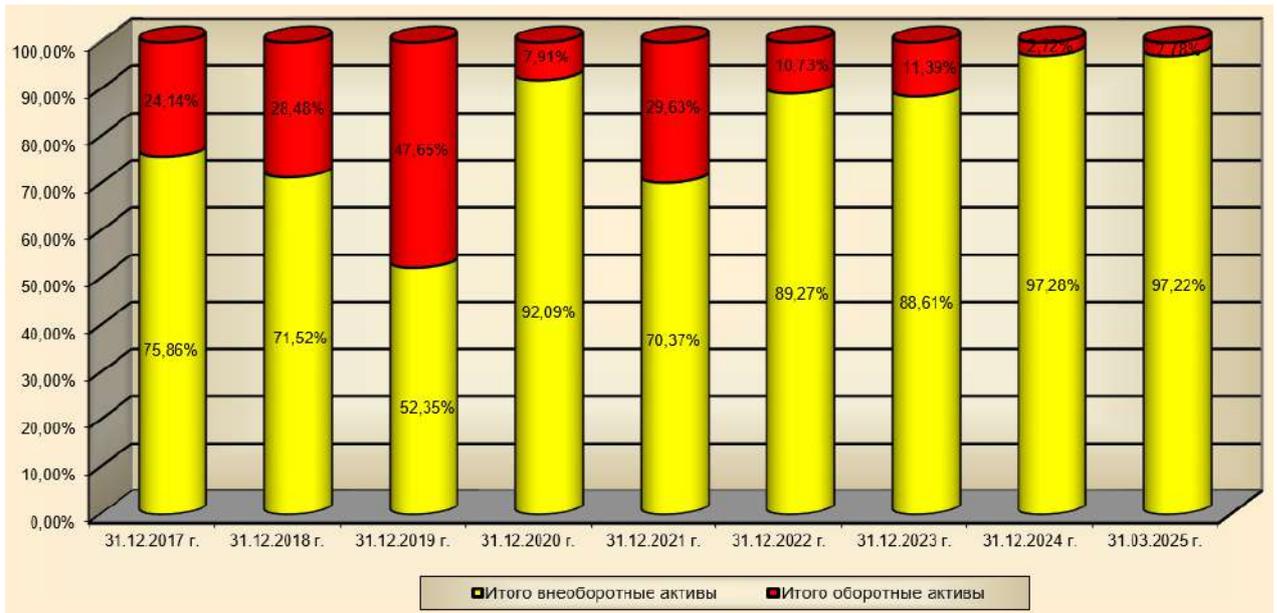


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- долгосрочные финансовые вложения – 90,29% совокупных активов Общества;
- отложенные налоговые активы – 6,93% совокупных активов Общества.

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

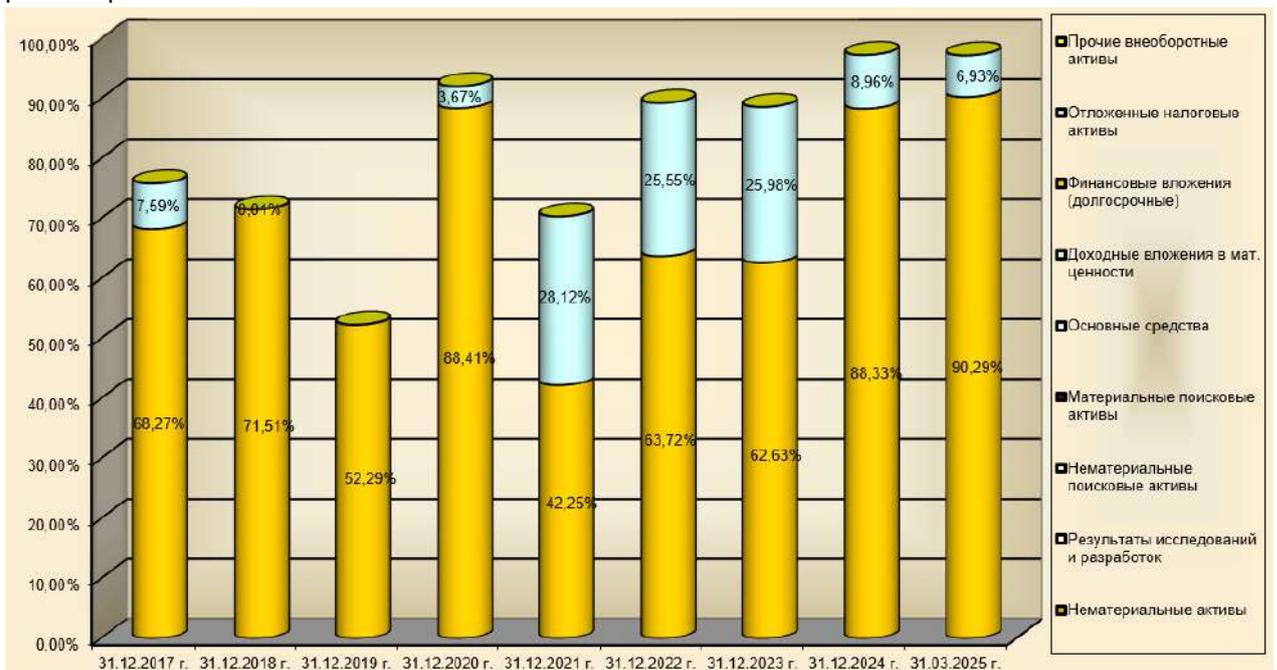


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

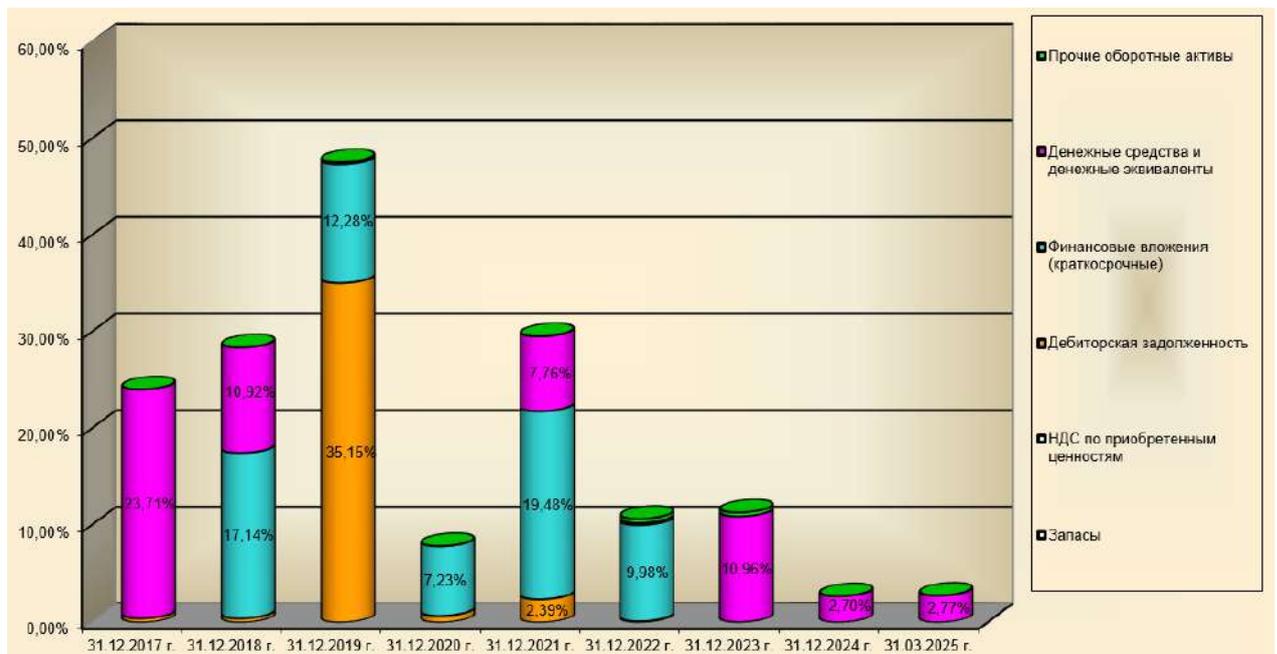


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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). Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 091 176 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 83 757 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 142 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 33 446 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.
15. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 10 тыс. руб. 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. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 642 тыс. руб. 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 199 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). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 66 тыс. руб. 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.

2.5.3. 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. 11 и 12.

Таблица 11.

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.
Ликвидность									
Коэф. абсолютной ликвидности	668,5833	769,4000	1,2727	0,0996	695,3826	1,6145	2777,5556	222,9861	126,2113
Коэф. быстрой ликвидности	680,6667	781,0000	4,8490	0,1089	756,5101	1,6977	2887,3333	224,3125	126,7849
Коэф. текущей ликвидности	680,6667	781,0000	4,8490	0,1089	756,5101	1,6977	2887,3333	224,3125	126,7849
Финансовой устойчивости									
Собственные оборотные средства	139	116	87 470	-209 296	8 986	-12 962	988	103	-47
Доля собственных оборотных средств в выручке	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1429,1	3,45	5,50	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,3177	1,3977	1,0532	0,2969	1,4206	1,0494	1,0325	0,9985	1,0253
Коэф. финансовой устойчивости	0,9996	0,9996	0,9996	0,6687	0,9996	0,9368	0,9149	0,9714	0,9968
Коэф. автономии	0,9996	0,9996	0,5513	0,2734	0,9996	0,9368	0,9149	0,9714	0,9968
Финансовый риск									
Покрытие процентов	n/a	n/a	-21,0676	-2,0293	-77,6347	n/a	n/a	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	n/a	n/a	44,85	59,11	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	n/a	n/a	81,32	144,57	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	n/a	n/a	44,83	39,53	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Эффективность									



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.
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0	0	0
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0	0	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1 886	2	25	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	184	12	90	n/a
Операционный цикл, дней	0	0	0	0	0	2 070	14	115	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6	11	9	37
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0	0	0
Финансовый цикл, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2 064	3	106	-37
Прибыльность / рентабельность									
Коеф. EBITDA, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-18020,40	49,89	-5068,87	n/a
Коеф. EBIT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-18020,40	49,89	-5068,87	n/a
Коеф. EBT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-17675,74	56,11	-4753,12	n/a
Коеф. прибыли после налогов, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-23173,21	-4,63	-3026,80	n/a
Отдача на собственный капитал, %	-343,95	-20,94	-24,41	-23,86	-119,70	-71,21	-0,63	-8,31	16,87
Отдача на инвестированный капитал, %	-288,09	-11,47	-11,91	-7,97	-82,10	-44,30	5,47	-11,13	11,02
Отдача на активы, %	-343,83	-20,93	-14,54	-8,37	-64,98	-69,52	-0,59	-8,00	16,60

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

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, %	-343,95	-20,94	-24,41	-23,86	-119,70	-71,21	-0,63	-8,31	16,87
Уровень собственного капитала, %	99,96	99,96	55,13	27,34	99,96	93,68	91,49	97,14	99,68
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	1,32	1,40	1,05	0,30	1,42	1,05	1,03	1,00	1,03
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6	11	9	37
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2 064	3	106	-37

Источник. 1. 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. 1. 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



Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
D	Менее 4	<p>финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.</p> <p>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.</p>

Источник. 1. 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	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 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	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 31.12.2019 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	0	1	0



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	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	0	1	1	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	4			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	D			

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

Источник. 1. 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	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.	C			

Источник. 1. 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	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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	0	1	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	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 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	0	1
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	0	1	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	1	0	0	0
Количество показателей в группе	3	1	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	18			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник. 1. 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	0	1
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	0	0	1	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	1	0	0
Количество показателей в группе	2	1	1	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	14			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник. 1. 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



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	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	1
Количество показателей в группе	3	1	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	18			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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

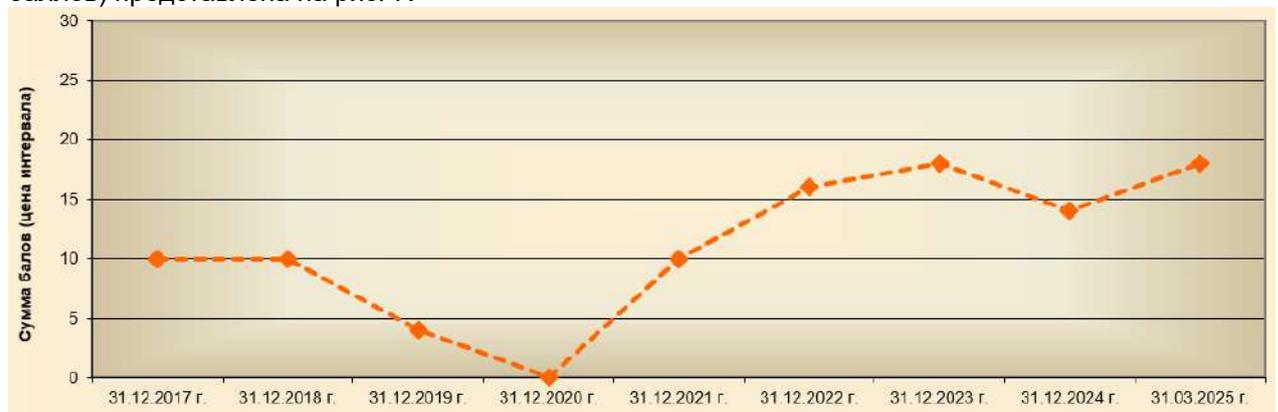


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 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	Снижение	11,11	0,00	0,00	88,89
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	77,78	0,00	11,11	11,11
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	33,33	44,44	11,11	11,11
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	44,44	0,00	0,00	55,56
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	11,11	22,22	0,00	66,67

Источник. 1. 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 В.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка высокая (риск – низкий).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – хорошая (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 прибыли Общества, при условии отсутствия как таковой операционной деятельности Общества.

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 владельцев паевого инвестиционного фонда 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, не выявлены данные, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.



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. Объём 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	И 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	-0,6	-0,3	-2,8	1,3	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
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	11,6	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	76,0	76,4	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	76,0	76,1	76,0	75,6



в % к соотв. периоду предыдущего года	I 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, расчеты Минэкономразвития России

¹ В марте 2025 г. / по состоянию на 28 апреля 2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	I 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	-1,5	-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 нее	-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
деревообрабатывающий комплекс	-1,0	-1,8	-2,5	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 нее	-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	-3,5	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 колорирование 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	-2,8
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, расчеты 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 ненафтегазовый 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 продолжают 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_rf_osnovnye_parametry_proгноза_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.

В соответствии с данными <https://www.testfirm.ru>, и <http://www.spark-interfax.ru/> деятельность Общества определена как «Вложения в ценные бумаги».

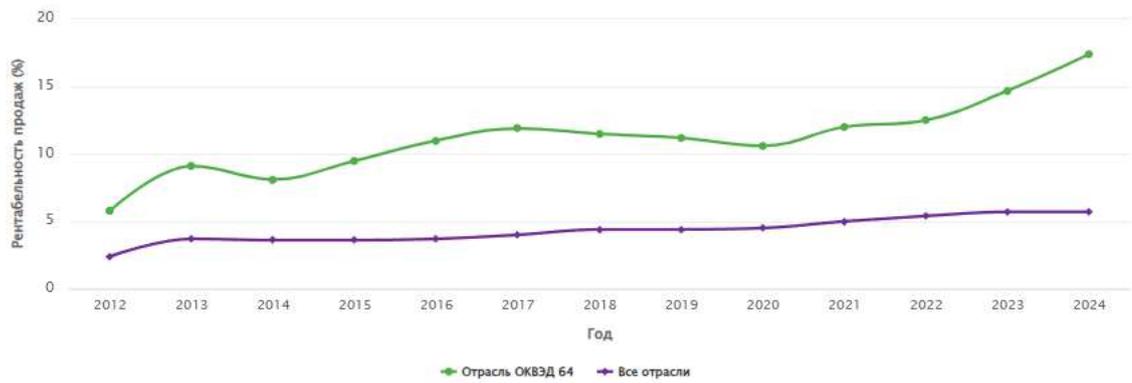
Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению».

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслях. 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

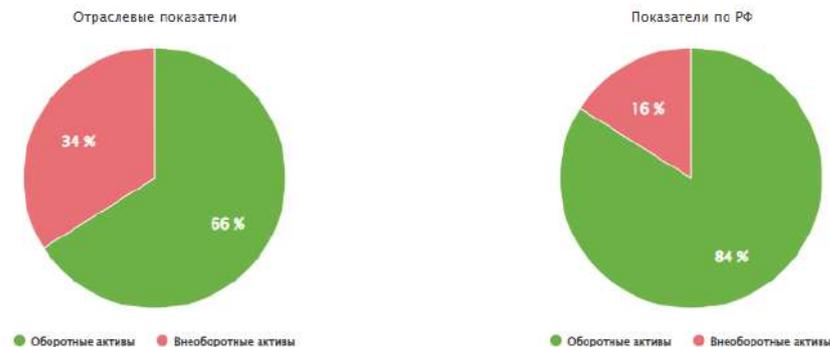
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2024 году данный показатель для отрасли 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).



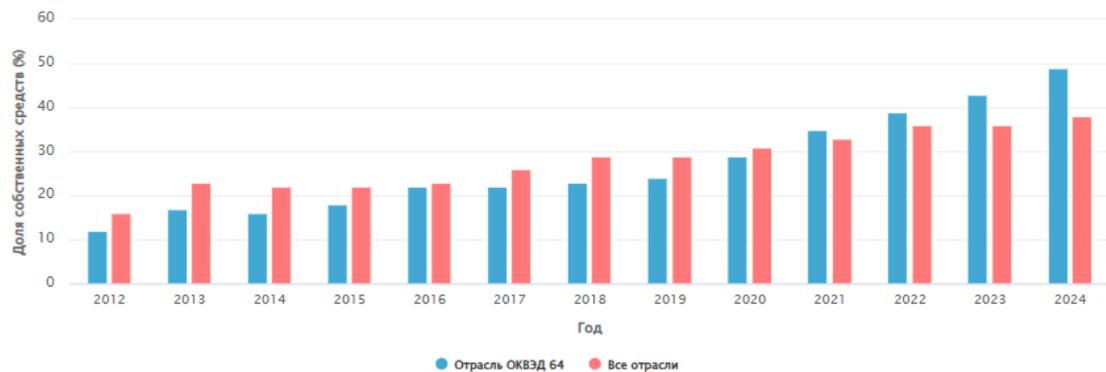
Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 34%. Это больше показателя по РФ - 16%

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



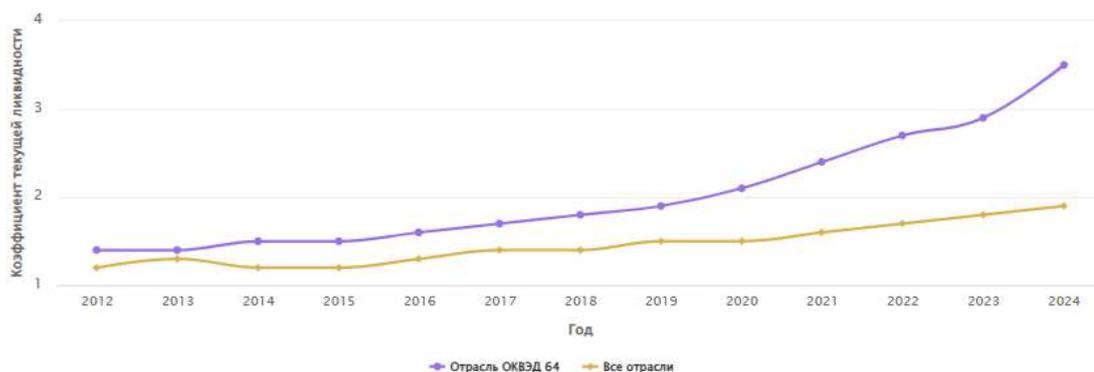
влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



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

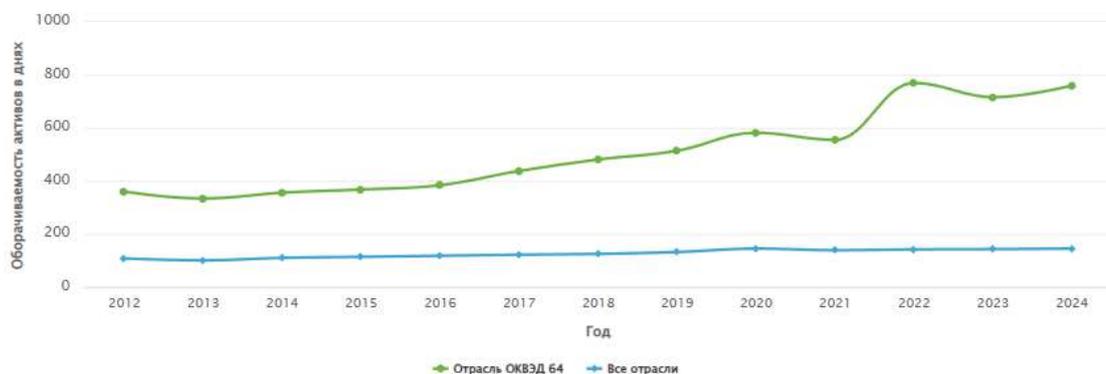
Коэффициент текущей ликвидности

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 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.

АО "ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"
 ОГРН 5147746312203 - ИНН 7709966936 - КПП 770801001 - ОКПО 40093922

Оценка финансового состояния
 RUB x 1 000 2024

Москва
Вложения в ценные бумаги (ОКВЭД: 64.99.11)

Финансовая статистика, 2024 год, x 1000 RUB

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: null	
		По России	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %
Активы	1 189 587	20 435 918 043	0.01	13 028 189 535	0.01
Внеоборотные активы	292 035	13 454 480 550		7 846 574 771	
Выручка от продажи	1 873	5 604 290 522		3 760 049 950	
Дебиторская задолженность	181	3 026 201 558		2 180 551 894	
Денежные средства	32 110	422 702 219	0.01	260 700 452	0.01
Капитал и резервы	1 155 547	7 518 522 239	0.02	3 677 558 814	0.03
Кредиторская задолженность	88	1 747 761 804		1 289 162 903	
Оборотные активы	897 552	6 981 437 492	0.01	5 181 614 757	0.02
Себестоимость проданных товаров и услуг	1 873	4 894 789 442		3 447 470 752	
Чистая прибыль	-56 693	217 802 888	-0.03	-52 972 034	0.11
Убыток от продажи	1 359	91 282 591		57 602 587	
Убыток до налогообложения	89 026	978 702 865	0.01	762 474 177	0.01

Расчетные показатели, 2024 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний менее 10 млн руб.	
		По России	
Доля внеоборотных активов в активах	24.55	69.81	60.94
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	97.14	43.88	48.67
Коэффициент быстрой ликвидности	6 233	0.81	2.95
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	2.86	55.37	51.96
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	24.89	76.87	22 981.82
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	-12.56	2.74	0.34
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	-4 753.12	4.91	245.84
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	-13.05	5.71	0.62
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	24 649.89	11.91	15 535.96

Источник: 1. <https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/C954434311F14809B4E031144292FC97/520>

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.

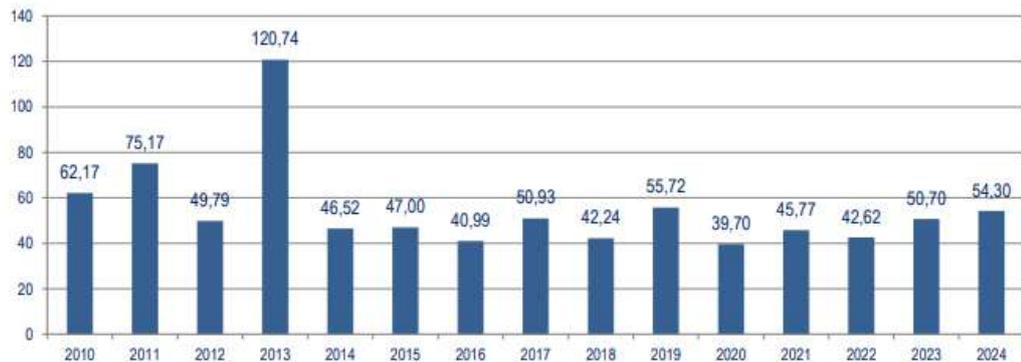


Таблица 26.

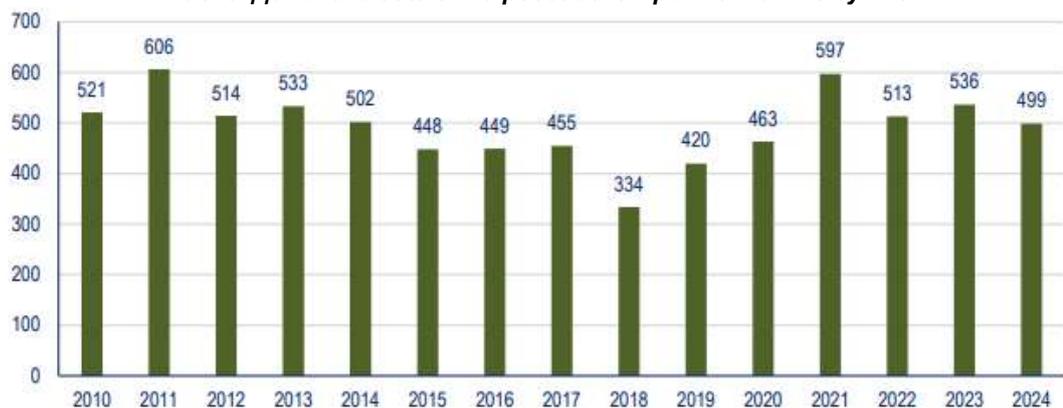
Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

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/>.

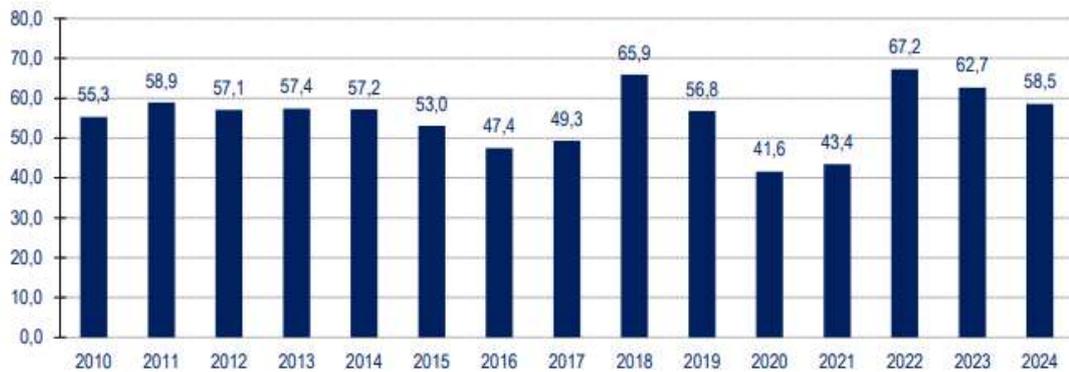


Источник: Информационное агентство АК&М

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).

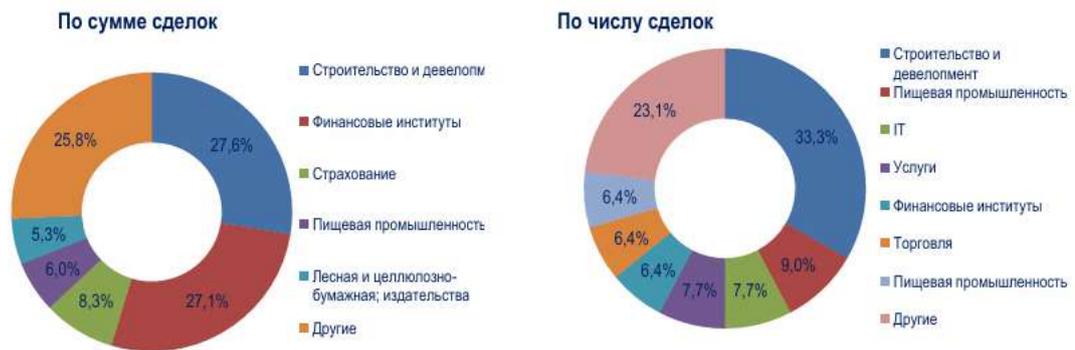
На третьем месте оказалось страхование с одной транзакцией на \$609,8 млн, тогда как в первом квартале 2024 года не заключалось сделок в отрасли. Доля рынка отрасли при этом составила 8,3%. Единственной транзакцией периода стала продажа еще одного актива Фридмана и Авена — «АльфаСтрахования» (см. ниже).

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 — ММББ и РТС) - (<http://moex.com/>).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента. 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 бизнес 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 бизнес 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:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) 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;
- (с) 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 меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

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

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости активов);
- 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 проверочных 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 «Операторская Компания» показал, что в ретроспективном периоде Общество не получало доходов от основной деятельности, о чем свидетельствует отсутствие валовой выручки. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на долгосрочную перспективу. Данные обстоятельства не создают предпосылок по использованию данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Операторская Компания» показал, что в ретроспективном периоде Общество не получало доходов от основной деятельности, о чем свидетельствует отсутствие валовой выручки. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие	Метод использовать нецелесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод оценки опциона	документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на долгосрочную перспективу. Данные обстоятельства не создают предпосылок по использованию данного метода. Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	Затратный подход По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на проведение оценки определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник. 1. Анализ Оценщика.

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

5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

5.2.1. Общие положения

Расчет стоимости 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.



5.2.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 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 материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	1 091 176
Отложенные налоговые активы	83 757
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	142
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	33 446
Прочие оборотные активы	10
Итого активов	1 208 531
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	3 642
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	199
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	66
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	3 907

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.

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, 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 № 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 1 091 176 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 90,29% от величины валюты баланса. Структура долгосрочных финансовых вложений представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Структура финансовых вложений (долгосрочных) Общества

Наименование	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.
Доля в УК ООО «Акселератор прогресса»	99	185 499 915,07
Векселя ЗПИФ комбинированного фонда "ТФГ -Стабильный" 900 828шт		1 002 999 911,76
Резерв под обесценение 99% в УК "Акселератор Прогресса"		-18 060 029,07
Резерв под обесценение ЗПИФ комбинированного фонда "ТФГ -Стабильный" 900 828шт		-79 263 855,72
Итого		1 091 175 942,04

Источник: Данные Заказчика.

Стоимость долгосрочных финансовых вложений определяется в зависимости от характера этих вложений. Все долгосрочные вложения разбиваются на следующие группы:

- *акции (открытых и закрытых) акционерных обществ;*
- *доли в уставном капитале;*
- *прочие вложения (депозиты, займы, векселя).*

По каждой группе определяется свой способ определения текущей стоимости.

Для долей и акций предприятий наиболее распространены два подхода к их оценке.

Первый подход. Стоимость доли в уставном капитале (пакета акций) определяется расчетом чистых активов и размера доли (пакета акций) в уставном капитале. Для получения информации требуется наличие баланса (форма №1) на дату оценки.

Второй подход. Второй подход предполагает расчет стоимости доли (пакета акций) на основании анализа рынка купли-продажи предприятий (или долей в них, их акций), сопоставимых с оцениваемым, с последующей корректировкой на величину оцениваемой доли (пакета акций).

Выбор конкретного метода оценки во многом зависит от величины представленной исходной информации.

Заказчиком оценки предоставлена бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) на 31.03.2025 г.

Оценщиком был проведен анализ рыночной информации по продаже акций/долей аналогичных предприятий. В результате проведенного анализа, определено следующее:

1. В доступных источниках информации не обнаружена информация о конкретных сделках на



фондовой бирже и внебиржевом рынке с акциями (долями) предприятия, схожих по структуре и масштабу бизнеса с ООО «Акселератор прогресса», с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) предприятий на момент сделки.

Отсутствуют данные 1-го и 2-го Уровня для оценки стоимости доли ООО «Акселератор прогресса» по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с аналогичными компаниями, схожими по структуре бизнеса, что не предоставляет возможности использовать существующие данные для оценки.

Вывод:

На основе вышесказанного, при проведении настоящей оценки, расчет стоимости доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» определяется затратным подходом с использованием метода скорректированных чистых активов.

Скорректированная стоимость чистых активов (собственного капитала) ООО «Акселератор прогресса» определена в Приложении 1 настоящего отчета.

Ввиду отсутствия данных по сроку погашения векселей, стоимость принималась на уровне балансовой за вычетом резерва под обесценение. Резерв под обесценение 99% в УК «Акселератор Прогресса» был обнулен, т.к. указанное финансовое вложение учитывалось в составе долгосрочных финансовых вложений по скорректированной стоимости, определенной в Приложении 1. Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений Общества, за исключением займа выданного

Наименование эмитента	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.	Скорректированная стоимость, руб.
Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"	99	185 499 915,07	166 868 000
Векселя ЗПИФ комбинированного фонда "ТФГ -Стабильный" 900 828шт			1 002 999 912
Резерв под обесценение 99% в УК "Акселератор Прогресса"			0
Резерв под обесценение ЗПИФ комбинированного фонда "ТФГ -Стабильный" 900 828шт			-79 263 856
Итого			1 090 604 056

Источник: Данные Заказчика.

Таким образом, в результате проведенных расчетов скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений Общества составляет с учетом округлений:

1 090 604 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 090 604 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 83 757 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 6,93% от величины валюты баланса.

Анализ методических разработок, посвященных, вопросам оценки такого специфического вида активов как отложенные налоговые активы (ОНА) показывает, что переоценка отложенного налогового актива возможна с учетом обоснованного оценщиком момента реализации будущего снижения налога на прибыль организации.

Источники - Н.В. Покровская, Е.А. Антонец, «Оценка отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств» (<https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-otlozhennyh-nalogovyh-aktivov-i-otlozhennyh-nalogovyh-obyazatelstv/viewer>).

В общем случае построение обоснованного прогноза получения прибыли организацией сводится к



построению перспективных потоков доходов и расходов организации с целью определения перспективной величины налогооблагаемой прибыли. Анализ общей теории оценки показывает, прогнозирование доходов и расходов организации может осуществляться двумя способами:

- укрупненным подходом;
- детальным подходом.

Укрупненный подход подразумевает использование ретроспективных данных (компании или отрасли, в которой действует компания). Укрупненный подход может использоваться для проведения предварительной оценки, а также в случае отсутствия информации.

Детальный подход подразумевает использование большего массива информации. Основой для расчета показателей валовой выручки являются данные о физических объемах реализуемой продукции прошлых лет (фактические показатели), фактические и прогнозные цены на производимый продукт (экспортные, импортные), а также прогнозы специалистов отрасли, позволяющие моделировать различные сценарии развития при различных внешнеэкономических условиях.

Источник - А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), - М. «Интерреклама», 2003 г. ([http://khabroo.ru/d/357920/d/ocenka-stoimosti-predpriyatiya-\(biznesa\).pdf](http://khabroo.ru/d/357920/d/ocenka-stoimosti-predpriyatiya-(biznesa).pdf)).

По итогам 1 квартала 2025 г. прибыль до налогообложения составила 41 770 тыс.руб. Учитывая допущение о возможности сопоставимых результатов в будущем, налог на прибыль может составлять $41\,770 \cdot 4 \cdot 20\% = 33\,416$ тыс.руб. в год.

В соответствии с п.1.1 Ст.333.51 НК РФ:

Для налоговых периодов, дата начала которых приходится на период с 1 января 2021 года по 31 декабря 2026 года включительно, налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период не может быть уменьшена на сумму убытков (исторических убытков), полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50 процентов.

В оставшиеся 9 мес. 2025 г. за счет отложенных налоговых активов возможен зачет по налогу на прибыль в размере:

$$33\,416 \cdot 0,5 \cdot 9 / 12 = 12\,531 \text{ тыс.руб.}$$

В 2026 г. за счет отложенных налоговых активов возможен зачет по налогу на прибыль в размере:

$$33\,416 \cdot 0,5 = 16\,708 \text{ тыс.руб.}$$

Величина отложенных налоговых активов после 2026 г. составит:

$$83\,757 - 12\,531 - 16\,708 = 54\,518 \text{ тыс.руб.}$$

При определённой средней величине потенциального налога на прибыль срок списания отложенных налоговых активов составит 2 года после 2026 г. Для расчета текущей стоимости отложенных налоговых активов использовалась модель вида

$$C = \frac{P_{2025}}{(1+i)} + \frac{P_{2026}}{(1+i)^2} + P \cdot \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \cdot \frac{1}{(1+i)^2}$$

где

P_{2025} – зачет по налогу на прибыль в 2025 г.;

P_{2026} – зачет по налогу на прибыль в 2026 г.;

P - зачет по налогу на прибыль после 2026 г.;

i - ставка дисконта (норма доходности);

n - количество периодов списания отложенных налоговых активов после 2026 г.

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 активе денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке¹). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 31, результаты расчета представлены в табл. 32.

Таблица 31.

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 2)

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

¹ 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 32.

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.

Реализация налоговых активов произойдет в период свыше 3 лет, поэтому для корректировки сумм отложенных налоговых активов в будущих периодах использовалась ставка 18,01% годовых.

Необходимо отметить, что расчет текущей стоимости отложенных налоговых активов базируется на использовании текущих финансовых показателей и не учитывает перспективный рост денежных потоков. Фактически условный денежный поток по отложенным налоговым активам является реальным (в ценах базового периода). Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки номинальная ставка была трансформирована в реальную на основе зависимости вида

$$i_p = \frac{1+i}{1+I_{rus}} - 1,$$

где i - ставка дисконта (норма доходности);

I_{rus} - ожидаемый темп прироста прибыли организаций в РФ.

В соответствии с прогнозом Минэкономразвития РФ до 2028 г. темпы роста прибыли по всем видам экономической деятельности составят:

		2024	2025	2026	2027	2028
		отчет	оценка	прогноз		
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	52837	57943	63771	69942	76080
Темп роста	% г/г	101,0	109,5	110,2	109,7	108,8
к ВВП	%	26,3	26,1	26,2	26,5	26,7

Источник:

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

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html

Среднегодовое значение было определено как среднее взвешенное геометрическое:

$$(1,095^{275/365} * 1,102 * 1,097 * 1,088)^{(1 / (275/365 + 1 + 1 + 1))} = 1,0955.$$

Рассчитанное значение реальной нормы доходности составляет

$$i_p = [(1 + 0,1801) / (1 + 0,0955)] - 1 = 0,0772 \text{ или } 7,72\%.$$

Скорректированная стоимость отложенных налоговых активов составит

$$\frac{12\,531}{(1 + 0,0772)^{9/12}} + \frac{16\,708}{(1 + 0,0772)^{(1 + 9/12)}} + 33\,416 * \frac{1 - (1 + 0,0772)^{-2}}{0,0772} * \frac{1}{(1 + 0,0772)^{(1 + 9/12)}} = 69\,903 \text{ тыс.руб.}$$

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 69 903 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).

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 142 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,01% от общей стоимости активов (валюта баланса). Учитывая незначительную долю данного актива, итоговая стоимость принята на уровне балансовой.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 142 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 33 446 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 2,77%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 33 446 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 10 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюта баланса) Общества составляет менее 0,01%. Учитывая малую долю в структуре активов, корректировка не проводилась, данный актив, в качестве допущения, принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 10 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0



Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
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	1 091 176	1 090 604
Отложенные налоговые активы	83 757	69 903
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	142	142
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	33 446	33 446
Прочие оборотные активы	10	10
Итого активы, принимаемые к расчету	1 208 531	1 194 105

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

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

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

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

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с ПБУ 18/02, 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.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 3 642 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,30% от совокупных источников формирования активов. Учитывая незначительную долю данного обязательства, итоговая стоимость принята на уровне балансовой.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 3 642 тыс. руб.

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 199 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,02% от совокупных источников формирования активов. Учитывая незначительную долю данного обязательства, итоговая стоимость принята на уровне балансовой.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 199 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 66 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,01% от совокупных источников формирования активов.

В виду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов, корректировка стоимости не проводилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 66 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 Общества представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	3 642	3 642
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	199	199
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	66	66
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	3 907	3 907

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 208 531	1 194 105
Всего обязательства, тыс. руб.	3 907	3 907
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 190 198
Предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		1 190 198

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости оцениваемого пакета акций АО «Операторская Компания» проводился на основе зависимости вида:

$$C_{II} = C_A * N_{II},$$

где:

C_A - стоимость одной обыкновенной именной акции в оцениваемом пакете с учетом скидок на контроль и ликвидность;

N_{II} - количество акций в оцениваемом пакете акций, шт.



Стоимость одной обыкновенной именной 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} - предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов);

$N_{Общ}$ - общее количество акций, шт.;

K_K - поправка за неконтрольный характер пакета;

K_L - поправка на недостаточную 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 (Обществе);
- 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 (выплаты нераспределенной прибыли) или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с долями.

Во второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи 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. 36.

Таблица 36.

Общие диапазоны скидок		
Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета (доли), %	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 за неконтрольный характер.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.



Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки справедливой стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

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

Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ЦЭПЭС»¹. 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 отображены в табл. 37.

Таблица 37.

Значение корректирующих коэффициентов	
Размер пакета (доля в уставном капитале)	Корректировка на неконтрольный характер пакета акций
100%	1
от 75% до 100%	1
от 50%+1 акция до 75%	1
от 30%+1 акция до 50%+1 акция	0,90...0,95
От 25%+1 акция до 30%+1 акция	0,88...0,93
От 20% до 25%+1 акция	0,85...0,90
10% до 20%	0,8...0,85
От 2% до 10%	0,75...0,80
От 1% до 2%	0,65...0,70

Источник: <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustments-for-non-controlling-interests>.

На основе приведенных данных Оценщик определил скидки на неконтрольный характер (табл. 38).

Таблица 38.

Значение скидок				
Размер пакета (доля в уставном капитале)	Минимальный корректирующий коэффициент	Максимальный корректирующий коэффициент	Коэффициент, использованный в расчётах	Скидка на неконтрольный характер
100%	1	1	1,000	0,000
от 75% до 100%	1	1	1,000	0,000
от 50%+1 акция до 75%	1	1	1,000	0,000
от 30%+1 акция до 50%+1 акция	0,9	0,95	0,925	0,075
От 25%+1 акция до 30%+1 акция	0,88	0,93	0,905	0,095
От 20% до 25%+1 акция	0,85	0,9	0,875	0,125
10% до 20%	0,8	0,85	0,825	0,175
От 2% до 10%	0,75	0,8	0,775	0,225
От 1% до 2%	0,65	0,7	0,675	0,325

Источник: <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustments-for-non-controlling-interests>. 2. Расчёты Оценщика.

При этом для оцениваемых пакетов акций, объединяющих по 2 группы из указанной выше таблицы, скидки определялись через среднее геометрическое:

- для пакета акций 0% + 1 акция до 10%: $1 - (0,675 * 0,775)^{1/2} = 0,277$;

- для пакета акций от 10% + 1 акция до 25%: $1 - (0,825 * 0,875)^{1/2} = 0,151$;

- для пакета акций от 25% + 1 акция 50% акций: $1 - (0,905 * 0,925)^{1/2} = 0,085$.

¹ <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustments-for-non-controlling-interests>



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. 39.

Таблица 39.

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 Services	6000-6999	99	11.4%	9.9%	176.6	635.4	1.75	54.0%
	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%.

Общее количество акций 9 170 шт.

Таким образом, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе различных пакетов будет определяться следующим образом:

- для пакета акций 0% + 1 акция до 10%:

$$1\,190\,198\,000 / 9\,170 * (1 - 0,277) * (1 - 0,114) \approx 83\,100 \text{ руб.};$$

- для пакета акций от 10% + 1 акция до 25%:

$$1\,190\,198\,000 / 9\,170 * (1 - 0,151) * (1 - 0,114) \approx 97\,600 \text{ руб.};$$

- для пакета акций от 25% + 1 акция 50% акций:

$$1\,190\,198\,000 / 9\,170 * (1 - 0,085) * (1 - 0,114) \approx 105\,200 \text{ руб.};$$

- для пакета акций от 50% + 1 акция 75% акций:

$$1\,190\,198\,000 / 9\,170 * (1 - 0,000) * (1 - 0,114) \approx 115\,000 \text{ руб.};$$

- для пакета акций от 75% + 1 акция 100% акций:

$$1\,190\,198\,000 / 9\,170 * (1 - 0,000) * (1 - 0,114) \approx 115\,000 \text{ руб.}$$

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.

Таким образом, были сделаны следующие выводы:

1. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

83 100 (Восемьдесят три тысячи сто) рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

97 600 (Девяносто семь тысяч шестьсот) рублей

3. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 25% + 1 акция 50% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

105 200 (Сто пять тысяч двести) рублей

4. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 50% + 1 акция 75% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей

5. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 75% + 1 акция 100% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей



VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 0% + 1 акция до 10%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

83 100 (Восемьдесят три тысячи сто) рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 10% + 1 акция до 25%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

97 600 (Девяносто семь тысяч шестьсот) рублей

3. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 25% + 1 акция 50% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

105 200 (Сто пять тысяч двести) рублей

4. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 50% + 1 акция 75% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей

5. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014, в составе пакета акций от 75% + 1 акция 100% акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор

В. В. Снедкова



VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ

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).
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
12. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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 «AK&M» (<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.
5. Исследования, представленные в Сборнике рыночных корректировок, СРК-2024, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год.

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. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский «Оценка стоимости активов и бизнеса» учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.
4. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка» 4-е издание -, М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
5. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка» 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: «Альпина Паблишер», 2021 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Расчет стоимости 99% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса»



СОДЕРЖАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 1

	Стр.
I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
1.1. Общее описание	81
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	81
1.3. Общая информация об объекте оценки	82
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации	82
1.5. Финансовая информация	83
1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества	83
1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества	86
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	91
1.5.4. Прогнозные данные	98
1.6. Описание текущего использования объекта оценки	98
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	98
II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	99
2.1.1. Общие положения	99
2.1.2. Исходные данные для расчета	99
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов	100
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств	130
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки	131



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 «Капитальные инвестиции»	1

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

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

Информация о распределении прибыли Общества

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

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данным 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 (ЕБИТДА)	-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 (ЕБИТ)	-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 (ЕВТ)	-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>	<i>100,0%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>n/a</i>
Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-100,0%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-100,0%</i>	<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>	<i>100,0%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-1,2%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-16,2%</i>	<i>-6,2%</i>	<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>	<i>-1,2%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>83,8%</i>	<i>-6,2%</i>	<i>n/a</i>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>9,4%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-117,7%</i>	<i>-0,6%</i>	<i>n/a</i>
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>8,2%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-33,9%</i>	<i>-6,8%</i>	<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 (ЕБИТ)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>8,2%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-33,9%</i>	<i>-6,8%</i>	<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>	<i>4,5%</i>	<i>6,2%</i>	<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 (ЕВТ)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>8,2%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-29,4%</i>	<i>-0,6%</i>	<i>n/a</i>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-3,3%</i>	<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>	<i>4,9%</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>-29,4%</i>	<i>-0,6%</i>	<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)	n/a	n/a	n/a	-100,0%	n/a	n/a	249,4%	-100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	-100,0%	n/a	n/a	n/a	-100,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-100,0%	n/a
Коммерческие и общерфирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	26,3%	8,5%	4,2%	304,8%	32,8%	38,4%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	n/a	26,3%	8,5%	4,2%	-2195,2%	-125,7%	38,4%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	14400,0%	-874,8%	-291,9%	-27,3%	200,4%	-98,2%	-82,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	n/a	25600,0%	-482,1%	-335,2%	-25,2%	-21,5%	-30,1%	-23,5%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (ЕБИТ)	n/a	25600,0%	-482,1%	-335,2%	-25,2%	-21,5%	-30,1%	-23,5%
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	70,0%	-100,0%	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	379,6%	38,3%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	n/a	25600,0%	-482,1%	-336,2%	-24,8%	-32,6%	-93,1%	-82,6%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	20400,0%	-865,9%	-100,0%	n/a	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	n/a	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 чёткой 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 периода, кроме 2023 г. (см. табл. 3), что свидетельствует в целом об убыточности основной деятельности Общества.

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

Анализ представленных выше данных показывает, что изменение прибыли до налогообложения (ЕВТ) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику. По итогам последнего отчетного периода прибыль до налогообложения (ЕВТ) 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.

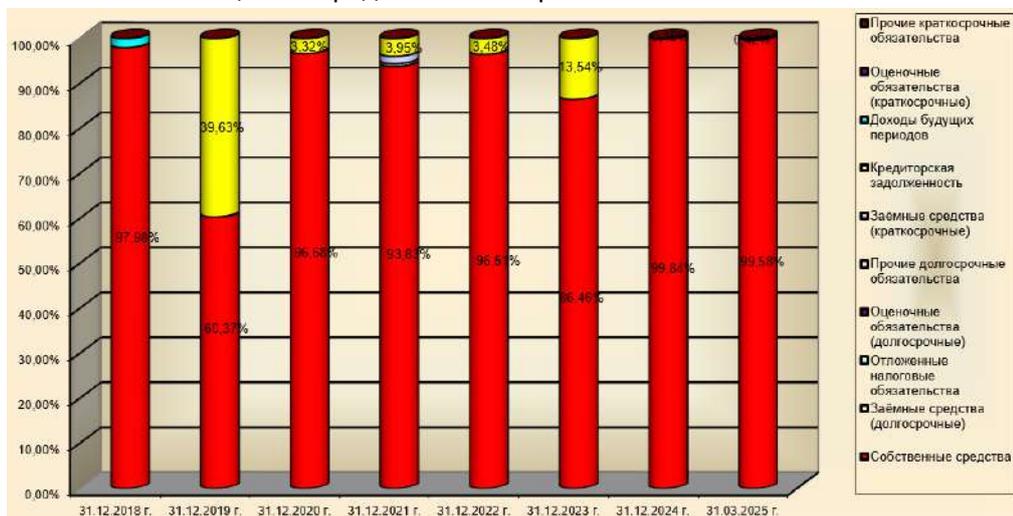


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов

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

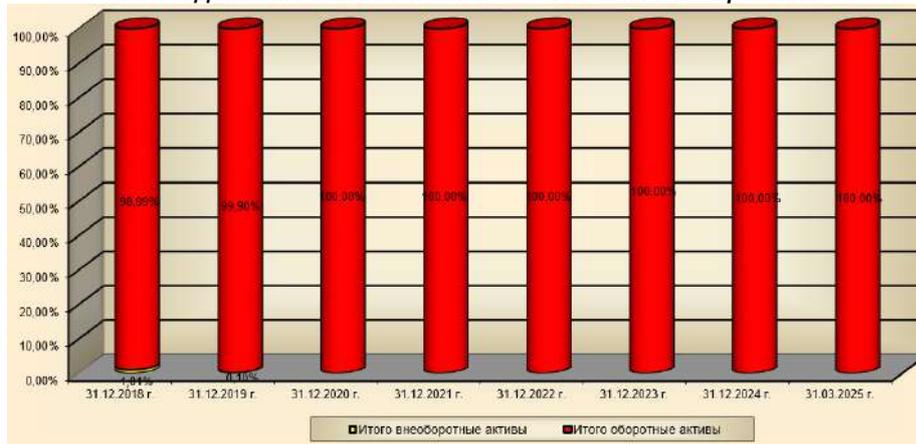


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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



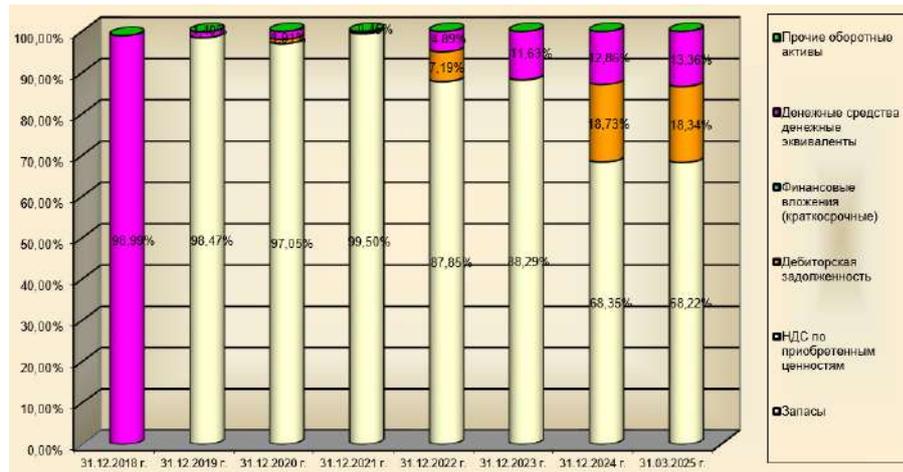


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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 длительность 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
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	348	n/a	n/a	n/a	88	n/a



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 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 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
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



Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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
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	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
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	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
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. 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



Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
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.

← ↻ 🔒 <https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0...>

ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"
ОГРН 1185029015709 - ИНН 5029232525 - КПП 502901001 - ОКПО 32376936

Текущий раздел | Еще

Оценка финансового состояния

RUB | x 1 000 | 2024

Московская область
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД: 71.12.2)

Финансовая статистика, 2024 год, x 1000 RUB

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



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

Методика расчета

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

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

1.5.4. 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 (Π_{Σ});
- внесение заключительных поправок.

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

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

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

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



№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
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 Оценщиком 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

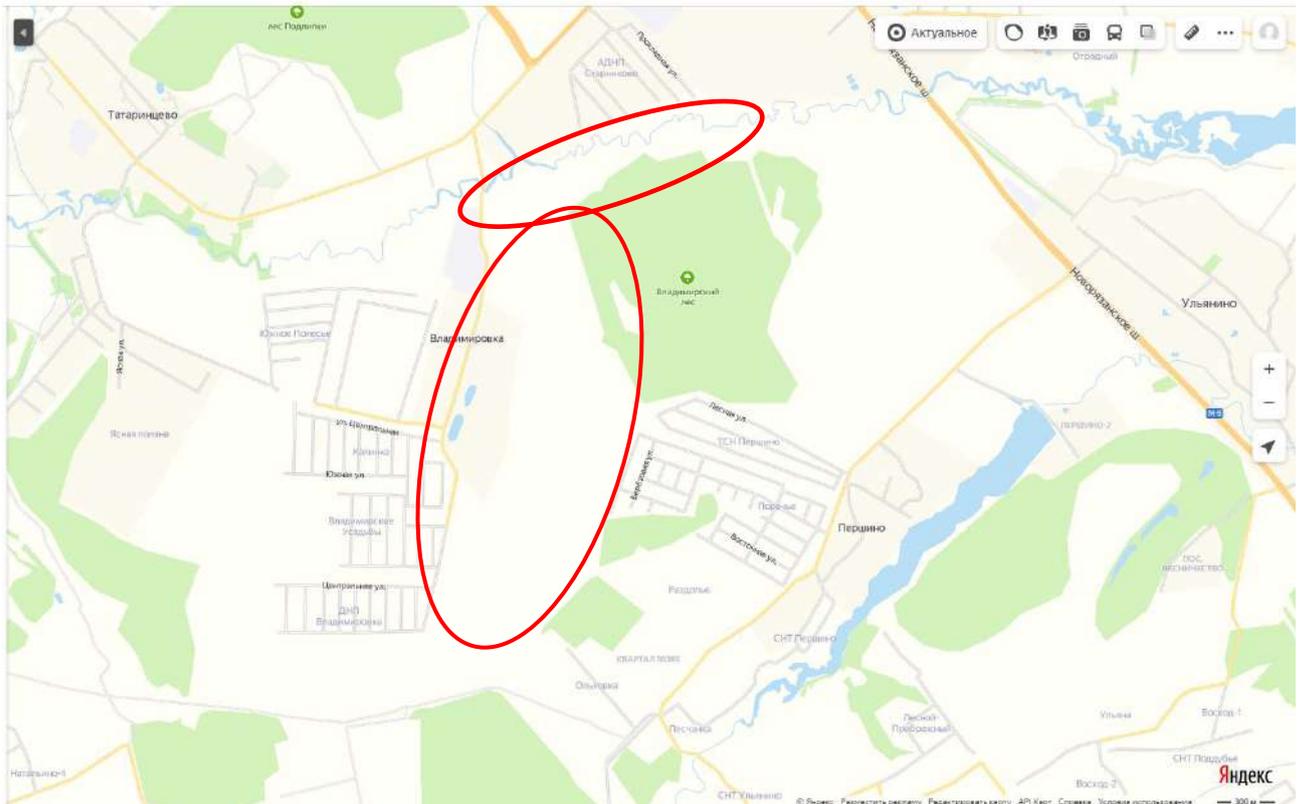


Рис. 9. Местоположение земельных участков, кроме участка с кадастр.№ 50:23:0010358:133.

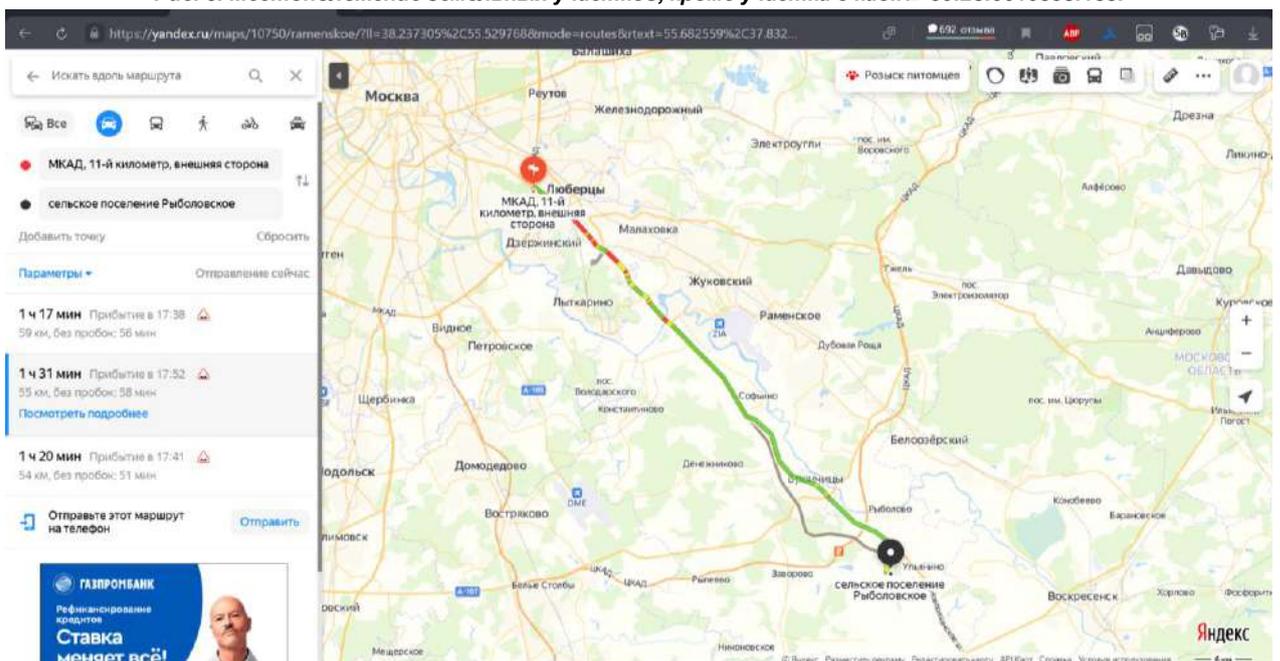


Рис. 10. Местоположение относительно Москвы земельных участков, кроме участка с кадастр.№ 50:23:0010358:133.

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

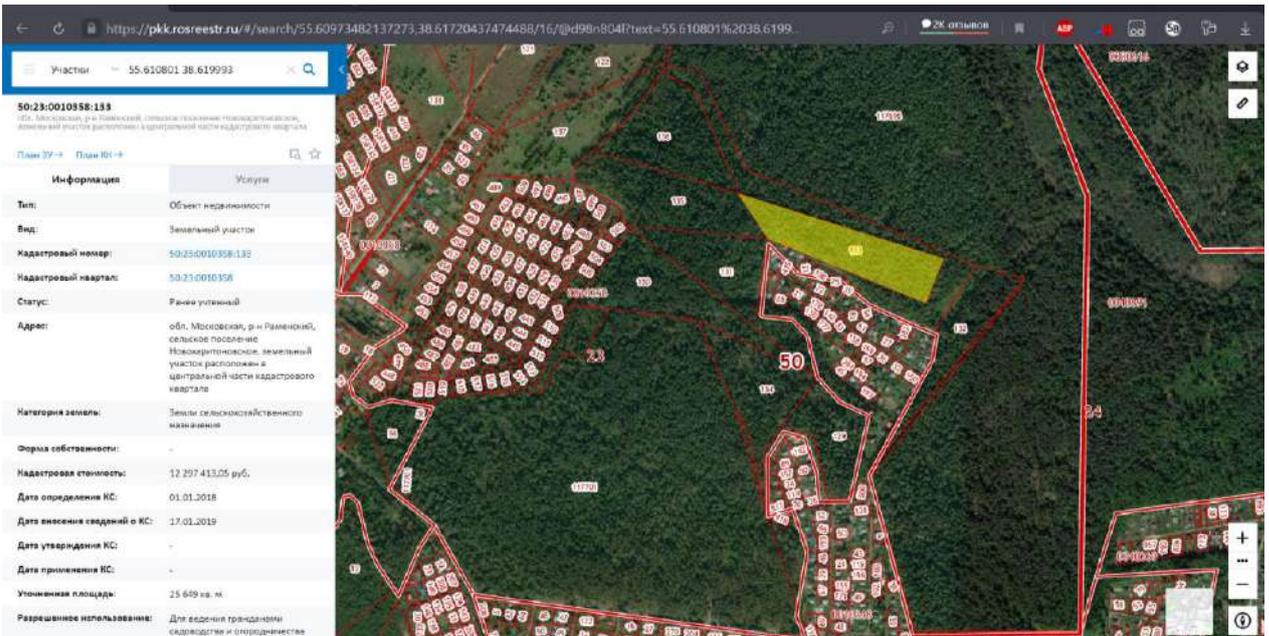


Рис. 11. Местоположение на кадастровой карте земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133



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

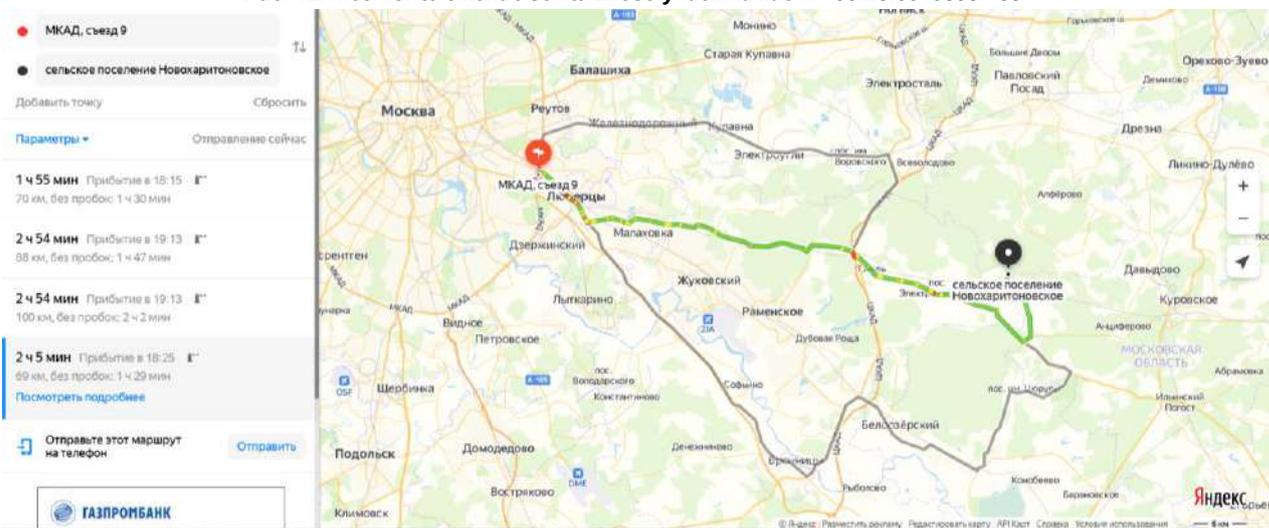


Рис. 13. Местоположение относительно Москвы земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Прочие характеристики местоположения представлены 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 Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

2. Данные Заказчика.

3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

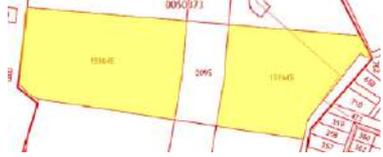
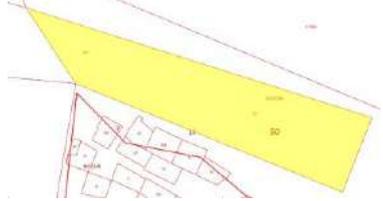
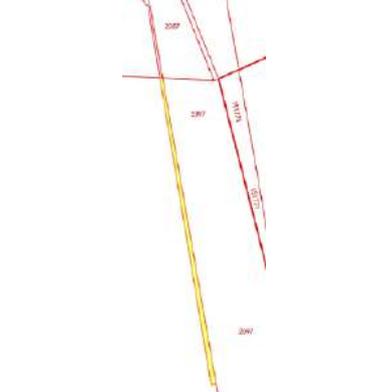
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 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	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0000000:151543	88 324,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151645	96 219,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151650	93 044,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151668	77 471,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0010358:133	25 649,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:2090	5 430,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:2098	1 278,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

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



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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 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 оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 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 оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 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 оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

*Примечание: фактором, повышающим стоимость земельных участков, является близость к водоёму или лесу. При этом не установлены различия в степени влияния того или иного природного объекта на стоимость: отсутствие любого из факторов, повышающего стоимость, рассматривается как единый для всех факторов коэффициент снижения стоимости, который составляет в среднем 0,82 при отсутствии близости к водоёму или лесу (источник: «Справочник оценщика недвижимости - 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 корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод корректировок.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать нецелесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение 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 офферт, 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. Лысцево	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:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S_{\text{об.}}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{\text{зв}}$ - 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 офферт).
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:

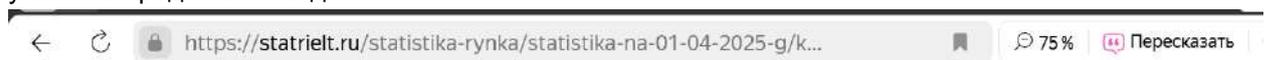
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (удаление от МКАД);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта и коммуникаций);
- поправку на возможность использования участка по назначению.

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 statrleit.ru Значения величины поправки на уторговывание для категорий земельных участков представлены далее:



Скидки на торг, уторговывание 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 Statrleit.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	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, водоём 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, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,94	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 скидка (коэффициент) может быть согласованно принята 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. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statistelt.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:

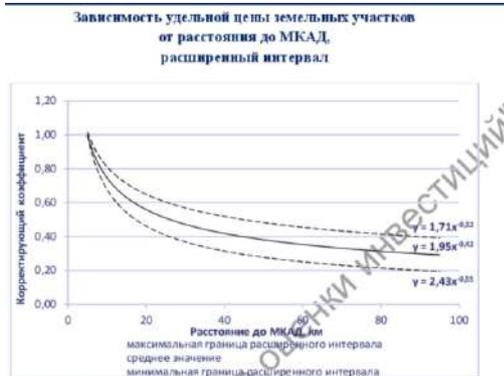
$$П = \left(\left(\frac{R_{OO}}{R_{OA}} \right)^K - 1 \right) * 100\% ,$$

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 линии	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-vedvizhimosti.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_prodajutsja/> (19.11.2013)
9. Нужно ли покупать земельный участок на первой линии : Статья // Веб-сайт агентства недвижимости «Вариант» [Электронный документ]. - <<http://v-nedvigimost.ru/content/nuzhno-li-pokupat-zemelny-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

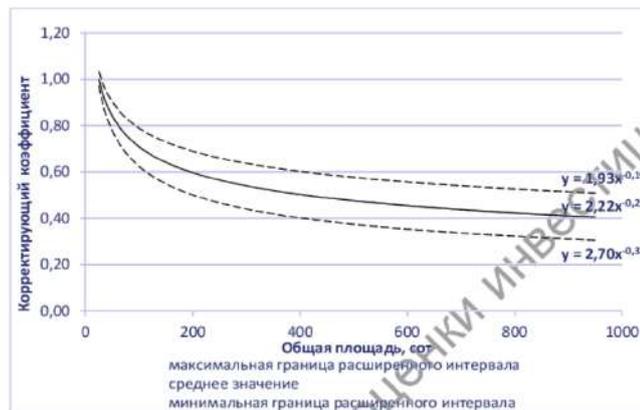


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

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://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/k...> 75% Переписка

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

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

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

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (независимо, 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://statielt.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 Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения 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) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, 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-panoramnyj-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 приведенные 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 50:23:0000000:151375			
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 50:23:0000000:151422			
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 50:23:0000000:151668

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

Источники: 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
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	346		



Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
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 50:23:0000000:151650			
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
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



№ 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
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. Безнадежная к взысканию (нереальная) задолженность отсутствует.

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

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

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

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

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

$$C_{\partial з}^{\kappa} = C_{\partial з}^{\bar{}} * K(T),$$

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

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

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

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

Таблица 38.

Шкала коэффициентов дисконтирования

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

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/>.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков)

В основу выбора конкретной расчетной процедуры корректировки дебиторской задолженности были положены теоретические разработки представленные на сайте Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»¹.

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.

¹ «Методические проблемы оценки стоимости прав требования дебиторской задолженности», Ильин Максим Олегович к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» <https://srososvet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>



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 погашения дебиторской задолженности, пер. времени;
 Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;
 p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

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

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

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

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

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;
- фактические созданные по задолженности резервы;
- по модифицированной шкале Харрингтона (<https://srososvet.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 банке¹). 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 2)

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.

¹ 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, %	Коэф. штрафных санкций	Коэф. 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:

190 241 000 руб.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость 99% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» с учетом скидок на неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность.

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

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 за неконтрольный характер.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки справедливой стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

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

Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ЦЭПЭС»¹. 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 отображены в табл. 54.

¹ <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustments-for-non-controlling-interests>



Таблица 54.

Значение корректирующих коэффициентов

Размер пакета (доля в уставном капитале)	Корректировка на неконтрольный характер пакета акций
100%	1
от 75% до 100%	1
от 50%+1 акция до 75%	1
от 30%+1 акция до 50%+1 акция	0,90...0,95
От 25%+1 акция до 30%+1 акция	0,88...0,93
От 20% до 25%+1 акция	0,85...0,90
10% до 20%	0,8...0,85
От 2% до 10%	0,75...0,80
От 1% до 2%	0,65...0,70

Источник: <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustments-for-non-controlling-interests>.

На основе приведенных данных Оценщик определил скидки на неконтрольный характер (табл. 55).

Таблица 55.

Значение скидок

Размер пакета (доля в уставном капитале)	Минимальный корректирующий коэффициент	Максимальный корректирующий коэффициент	Коэффициент, использованный в расчётах	Скидка на неконтрольный характер
100%	1	1	1,000	0,000
от 75% до 100%	1	1	1,000	0,000
от 50%+1 акция до 75%	1	1	1,000	0,000
от 30%+1 акция до 50%+1 акция	0,9	0,95	0,925	0,075
От 25%+1 акция до 30%+1 акция	0,88	0,93	0,905	0,095
От 20% до 25%+1 акция	0,85	0,9	0,875	0,125
10% до 20%	0,8	0,85	0,825	0,175
От 2% до 10%	0,75	0,8	0,775	0,225
От 1% до 2%	0,65	0,7	0,675	0,325

Источник: <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustments-for-non-controlling-interests>. 2. Расчёты Оценщика.

Таким образом, для доли 99% скидка на контроль равна нулю.

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					
			% Shares 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 99% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса», по состоянию на дату оценки, с учетом скидок на контроль и ликвидность, составит:

$$C_D = 190\,241\,000 * 0,99 * (1 - 0,00) * (1 - 0,114) = 166\,867\,991 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

166 868 тыс.руб.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Порядок расчета приведенной стоимости по МСФО 13. Данные о процентных ставках



1. Порядок расчета приведенной стоимости по МСФО 13

В соответствии с в. 13 МСФО 13 приведенная стоимость - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

В соответствии с в. 17 МСФО 13 способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Например:

- способ корректировки ставки дисконтирования предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки (далее способ 1);
- метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки;
- метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка (такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования).

Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости

Вариант расчета	Величина денежного потока	Величина ставки дисконта
Способ 1	Ожидаемые	Рассчитывается на основе наблюдаемых показателей нормы доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Рассчитанная ставка корректируется по кривой безрисковой доходности
Метод 1	Скорректированные путем вычитания премии за неопределенность денежных потоков	Принимается равной безрисковой процентной ставке
Метод 2	Ожидаемые	Принимается равным безрисковой процентной ставке скорректированной на систематический (то есть рыночный) риск путем применения премии за риск

Источник: 1. МСФО 13. 2. Расчет Оценщика.



2. Данные о процентных ставках

Информация о процентных ставках представлена ниже.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях* (в целом по Российской Федерации)																	
	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства								
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
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	16,83	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	18,87	19,11	19,62	18,69	19,03	14,66	15,90	15,16	13,11	17,73	18,80	19,05	18,45	18,30	16,72	17,64
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	15,64	16,64	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	16,71	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: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

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



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

Обновлено: 13 янв, 12:53 | 930 просмотров, 1 за сегодня, 126 уникальных с марта 2024

Продается участок, 245 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Лысцово деревня | На карте
 // Новорязанское шоссе 72 км от МКАД | // Новогорьевское шоссе 70 км от МКАД

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 5 820 000

Цена за сотку 24 490 ₽/сот.

+7 916 394-64-92
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 53645981

ЦИАН.ИПОТЕКА
 Один запрос в 7 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 24,7%

Фотографии (3) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Показано объявлений

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 Лысцово, 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 продаёт? | Хочу посмотреть

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

Об участке		Коммуникации и удобства	
Площадь	245 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Нет

Спросите умного помощника
 Получи экспертное мнение о жилье

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 5 820 000

Цена за сотку 24 490 ₽/сот.

+7 916 394-64-92
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 53645981

ЦИАН.ИПОТЕКА
 Один запрос в 7 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 24,7%

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. 03:00 • 111 просмотров, нет за сегодня, 52 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 21 га

Московская область, Раменский муниципальный округ, Лаптево деревня На карте
/ Новорязанское шоссе: 66 км от МКАД / Новогорьевское шоссе: 64 км от МКАД

Пожаловаться

6 фото

Отзыв о сайте

94 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 91 665 000

Цена за гектар 4 500 000 Р/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
Сотрудник

ЦИАН ипотека

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

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Отличное предложение для организации коттеджного поселка, 1 км береговой линии. Земельный актив 21 Га, категории сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования под данное 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 лесопосадкой 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 продайте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

94 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 91 665 000

Цена за гектар 4 500 000 Р/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
Сотрудник

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Об участке

Площадь	21 га	Электричество	Нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Газ	Нет
Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство		

Коммуникации и удобства

94 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 91 665 000

Цена за гектар 4 500 000 Р/га



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

Участок, 245 сот., Садовый
9 500 000 ₺

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 три:ноль ноль пять ноль пять семь три: шесть шесть Если не дозвонились напишите в чате

Обновлено 13 июня 41 1

Добавьте в корзину

Единая ипотечная заявка на участок и проект дома

- Шаг 1: Добавьте этот участок**
В корзину 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 всё

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

Сагид

+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 № Р51003

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" ноября 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

5 1 4 7 7 4 6 3 1 2 2 0 3

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"07" ноября 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Т. А. Болотина

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017478194

© 2002 Федеральная налоговая служба ИФНС России, Москва, 2011 г. Удостоверение





Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 5 1 4 7 7 4 6 3 1 2 2 0 3

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

06 ноября 2014
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по

г.Москве

(наименование налогового органа и его код)

7 7 0 9

и ей присвоен ИНН/КПП

7 7 0 9 9 6 6 9 3 6 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Т. А. Болотина

(подпись, фамилия, инициалы)



серия 77 №017478195



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2017
Организация	<u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>	12267		
		16		
		384		

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	23 100	84 060	69 060
	Отложенные налоговые активы	1180	2 569	2	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	25 669	84 062	69 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	145	97	496
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 023	7 854	22 391
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 168	7 950	22 886
	БАЛАНС	1600	33 837	92 013	91 947



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	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	10	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(57 890)	286	196
	Итого по разделу III	1300	33 825	91 996	91 896
	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	6	5	49
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5	12	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12	17	51
	БАЛАНС	1700	33 837	92 013	91 947



Руководитель

(подпись)

Алексеев Евгений
Викторович

(расшифровка подписи)

17 января 2018 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация <u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	40093922		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709966936		
		64.99.1		
		12267	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(927)	(842)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(927)	(842)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	168	978
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 002	-
	Прочие расходы	2350	(65 980)	(11)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(60 737)	125
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(27)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(9 581)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 566	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(58 171)	100



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	(58 171)	100
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Алексеев Евгений
Викторович**
(решифровка подписи)

17 января 2018 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2018
Организация <u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	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		
Местонахождение (адрес) <u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, д. № 9, этаж 8 пом. I ком. 3</u>				

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	19 611	23 100	84 060
	Отложенные налоговые активы	1180	2	2 569	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 613	25 669	84 062
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	116	145	97
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 700	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 994	8 023	7 854
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 810	8 168	7 950
	БАЛАНС	1600	27 423	33 837	92 013



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	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	15	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(64 302)	(57 890)	286
	Итого по разделу III	1300	27 413	33 825	91 996
	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	-	6	5
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	10	5	12
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10	12	17
	БАЛАНС	1700	27 423	33 837	92 013



Руководитель

**Алексеев Евгений
Викторович**
(расшифровка подписи)

14 января 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Акционерное общество "Операторская Компания"	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(885)	(927)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(885)	(927)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	545	168
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	6 002
	Прочие расходы	2350	(3 505)	(65 980)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 845)	(60 737)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(699)	(9 581)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	70	2 566
	Прочее	2460	(2 637)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 412)	(58 171)



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	(6 412)	(58 171)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Алексеев Евгений
Викторович**
(расшифровка подписи)

14 января 2019 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация	<u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</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		
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, д. № 9, этаж 8 пом. I ком. 3</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<u>АО «2К»</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7734000085		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700031028		

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	130 265	19 611	23 100
	Отложенные налоговые активы	1180	126	2	2 569
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	130 391	19 613	25 669
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	87 552	116	145
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	30 600	4 700	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	556	2 994	8 023
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	118 708	7 810	8 168
	БАЛАНС	1600	249 099	27 423	33 837



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	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 026	-	-
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(84 409)	(64 302)	(57 890)
	Итого по разделу III	1300	137 332	27 413	33 825
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	87 286	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	87 286	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	24 391	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	82	-	6
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	10	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 481	10	12
	БАЛАНС	1700	249 099	27 423	33 837



Руководитель

Алексеев Евгений
Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация <u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества</u> / <u>Частная собственность</u>	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	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(918)	(885)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(918)	(885)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 329	545
	Проценты к уплате	2330	(977)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(19 665)	(3 505)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(20 231)	(3 845)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 922)	(699)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	124	70
	Прочее	2460	-	(2 637)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(20 107)	(6 412)



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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(20 107)	(6 412)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Алексеев Евгений
Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.



← ↻ 🔒 <https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/C954434311F14809B4E031144292FC97/508>

АО "ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ" Текущий раздел ⋮ Еще 📊 ★ 🔔

Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет
Исходные данные

RUB x 1 000

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Управленческие расходы	2220	842	927	885	918	1 057
Прибыль (убыток) от продажи	2200	-842	-927	-885	-918	-1 057
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320	978	168	545	1 329	3 820
Проценты к уплате	2330				977	16 704
Прочие доходы	2340		6 002			
Прочие расходы	2350	11	65 990	3 505	19 665	32 841
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	125	-60 737	-3 845	-20 231	-46 782
Текущий налог на прибыль	2410	27				9 356
Чистая прибыль (убыток)	2400	100	-58 171	-6 412	-20 107	-37 426

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/C954434311F14809B4E031144292FC97/508>

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация <u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</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		
Местонахождение (адрес) <u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, д. № 9, этаж 8 пом. I ком. 3</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>АО «2К»</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7734000085	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1027700031028	

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	180 714	570 179	130 265
	Отложенные налоговые активы	1180	106 961	23 682	14 326
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	267 675	593 861	144 591
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 102	4 365	87 552
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	74 108	46 600	30 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	29 504	89	556
	Прочие оборотные активы	1260	6	-	-
	Итого по разделу II	1200	112 720	51 034	118 708
	БАЛАНС	1600	380 395	644 895	263 299



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	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	192 238	192 238	130 026
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	96 293	(107 635)	(70 209)
	Итого по разделу III	1300	380 246	176 318	151 532
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	87 286
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	87 286
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	254 895	24 391
	Кредиторская задолженность	1520	122	213 661	82
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	27	21	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	149	468 577	24 481
	БАЛАНС	1700	380 395	644 895	263 299



Руководитель

(подпись)

Алексеев Евгений
Викторович

(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Акционерное общество "Операторская Компания"	по ОКПО	40093922											
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936											
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1											
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16										
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384											
	Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Коды</th> </tr> <tr> <td colspan="3">0710002</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>12</td> <td>2021</td> </tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2021
Коды													
0710002													
31	12	2021											
	Форма по ОКУД	0710002											

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 485)	(1 057)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 485)	(1 057)
	Доходы от участия в других организациях	2310	537 041	-
	Проценты к получению	2320	5 326	3 820
	Проценты к уплате	2330	(5 363)	(16 704)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(414 870)	(32 841)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	120 649	(46 782)
	Налог на прибыль	2410	83 279	9 356
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	83 279	9 356
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	203 928	(37 426)



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	203 928	(37 426)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Алексеев Евгений
Викторович**
(расшифровка подписи)

14 марта 2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация Акционерное общество "Операторская Компания"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	40093922		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7709966936		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Местонахождение (адрес) 107078, Москва г, Маши Порываевой ул, д. № 34, кв. 1/1	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО «Аудиторская группа «2К»	ИНН	7706193808		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700322022		
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	142 886	160 714	570 179
	Отложенные налоговые активы	1180	57 296	106 961	23 682
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	200 182	267 675	593 861
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	270	9 102	4 365
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	22 378	74 108	46 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	499	29 504	69
	Прочие оборотные активы	1260	910	6	-
	Итого по разделу II	1200	24 057	112 720	51 034
	БАЛАНС	1600	224 239	380 395	644 895

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	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	232 242	192 238	192 238
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(113 888)	96 293	(107 635)
	Итого по разделу III	1300	210 069	380 246	176 318
	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	-	-	254 895
	Кредиторская задолженность	1520	14 142	122	213 661
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	27	21
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 170	149	488 577
	БАЛАНС	1700	224 239	380 395	644 895



Руководитель

(подпись)

Алексеев Евгений
Викторович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2022
Организация	<u>Акционерное общество "Операторская Компания"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		40093922		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		64.99.1		
Непубличные акционерные общества	<u>Частная собственность</u>	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	907	-
	Себестоимость продаж	2120	(410 537)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(409 630)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 134)	(1 485)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(410 764)	(1 485)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	537 041
	Проценты к получению	2320	3 126	5 326
	Проценты к уплате	2330	-	(5 363)
	Прочие доходы	2340	388 217	-
	Прочие расходы	2350	(138 898)	(414 870)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(160 319)	120 649
	Налог на прибыль	2410	(49 862)	83 279
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(197)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(49 665)	83 279
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(210 181)	203 928



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	(210 181)	203 928
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

**Алексеев Евгений
Викторович**
(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Акционерное общество "Операторская Компания"	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 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	142 886	142 886	160 714
	Отложенные налоговые активы	1180	59 275	57 296	106 961
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	202 161	200 182	267 675
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	78	270	9 102
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	22 378	74 108
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24 998	499	29 504
	Прочие оборотные активы	1260	910	910	6
	Итого по разделу II	1200	25 986	24 057	112 720
	БАЛАНС	1600	228 147	224 239	380 395



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	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	232 242	232 242	192 238
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(115 216)	(113 888)	96 293
	Итого по разделу III	1300	208 741	210 069	380 246
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 397	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	19 397	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	14 142	122
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	9	28	27
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9	14 170	149
	БАЛАНС	1700	228 147	224 239	380 395

Руководитель _____

(подпись)

**Алексеев Евгений
Викторович**

(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация Акционерное общество "Операторская Компания"	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	28 677	907
	Себестоимость продаж	2120	(236 071)	(410 537)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(207 394)	(409 630)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 128)	(1 134)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(212 522)	(410 764)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 784	3 126
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	226 845	386 217
	Прочие расходы	2350	(16)	(138 898)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 091	(160 319)
	Налог на прибыль	2410	(58 897)	(49 681)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(197)
	отложенный налог на прибыль	2412	(17 418)	(49 665)
	Прочее	2460	41 478	(181)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 328)	(210 181)



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	(1 328)	(210 181)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Алексеев Евгений
Викторович**

(расшифровка подписи)

25 января 2024 г.



Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Организация: Акционерное общество "Операторская Компания"	по ОКПО	40093922
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936
Организационно-правовая форма Непубличные акционерные общества	по ОКOPФ	12267
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

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

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

Организация: Акционерное общество "Операторская Компания"	Форма по ОКУД	Коды		
Единица измерения тыс. руб.	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2025
	по ОКПО	40093922		
	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	1 091 176	1 050 750	142 886	
в том числе:					
Паи и акции		1 091 176	1 050 750	142 886	
Долговые ценные бумаги		-	-	-	
Предоставленные займы		-	-	-	
Отложенные налоговые активы	1180	83 757	106 535	59 275	
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-	
в том числе:					
Биологические активы		-	-	-	
Расходы будущих периодов		-	-	-	
Итого по разделу I	1100	1 174 933	1 157 285	202 161	
II. Оборотные активы					
Запасы	1210	-	-	-	
в том числе:					
Сырье и материалы		-	-	-	
Готовая продукция		-	-	-	
Товары		-	-	-	
Товары отгруженные		-	-	-	
Незавершенное производство		-	-	-	
Расходы будущих периодов		-	-	-	
Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-	
в том числе:					
НДС по приобретенным ОС		-	-	-	
НДС по приобретенным НМА		-	-	-	
НДС по приобретенным МПЗ		-	-	-	
НДС по приобретенным услугам		-	-	-	
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	142	181	78	
в том числе:					
Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		30	38	11	
Расчеты по налогам и сборам		-	-	66	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-	
Сальдо по ЕНС		112	143	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	-	
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	-	-	
Расчеты с подотчетными лицами		-	-	-	
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	33 446	32 110	24 998
	в том числе:				
	Касса		-	-	-
	Расчетные счета		33 446	32 110	24 998
	Валютные счета		-	-	-
	Счет цифрового рубля		-	-	-
	Аккредитивы		-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)		-	-	-
	Прочие специальные счета		-	-	-
	Переводы в пути		-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	10	10	910
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным ценностям		-	-	-
	НДС по экспорту (возмещение)		-	-	-
	Расходы будущих периодов		-	-	-
	Недостачи и потери от порчи ценностей		-	-	-
	Прочие		10	10	910
	Итого по разделу II	1200	33 598	32 301	25 985
	БАЛАНС	1600	1 208 531	1 189 587	228 146



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	91 700	91 700	91 700
	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	1 235 742	1 235 742	232 242
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством		-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(122 833)	(171 910)	(115 217)
	Итого по разделу III	1300	1 204 624	1 155 547	208 741
	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	3 642	33 896	19 397
	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	3 642	33 896	19 397
	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	199	88	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		-	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками		-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам		152	75	-
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		-	-	-
	Сальдо по ЕНС		-	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		16	13	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		30	-	-



	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	66	56	8
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	265	144	8
	БАЛАНС	1700	1 208 531	1 189 587	228 146

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Алексеев Евгений Викторович
(расшифровка подписи)

10 апреля 2025 г.



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

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 взысканности)
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.		
		0,00											
	Итого:												



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	Колп. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"		99	185 499 915
2.				
3.				
Итого				185 499 915,07

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
Оценочные обязательства и резервы		55 887,90	9 978,78	65 867	9 978,78	16 466,67
Расходы будущих периодов	0	14566212,16	0,00	14 566 212,16	14 566 212,16	3 641 553,04
Резервы сомнительных долгов			0	0	0,00	0,00
Финансовые вложения	132 453 999,00	199 203 392	97 323 884,79	97 323 884,79	101 879 496,92	24 330 971,20
Убытки прошлых лет	3 128 662,19	212 313 722,79	212 313 722,79	237 639 657,92	237 639 657,92	59 409 914,48
ИТОГО	135 582 661,19	426 139 204,56	309 647 586,36	349 595 621,55	354 095 345,78	87 398 905,39

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
Итого			



Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2023 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	АО "ИНТЕРФАКС"	1 805,02	17.03.2025	31.03.2026	Аванс поставщику	текущая	высокая	31.03.2026
3	АО "ПОЧТА РОССИИ"	19 320,00	31.03.2025	30.06.2025	Аванс поставщику	текущая	высокая	30.06.2025
4	Таксом ООО	8 530,00	31.03.2025	30.06.2025	Аванс поставщику	текущая	высокая	30.06.2025
6	ИФНС № 08	111 956,00	31.03.2025	28.04.2025	Сальдо ЕИС	текущая	высокая	28.04.2025
	Итого	141 611,02						

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.	ЗПИФ комбинированного фонда "ТФГ -Стабильный" 900 828шт	1 002 999 911,76						
2.	Резерв под обесценение 99% в УК "Акселератор Прогресса"	-18 060 029,07						
	Резерв под обесценение ЗПИФ комбинированного фонда "ТФГ -Стабильный" 900 828шт	-79 263 855,72						
Итого		905 676 026,97	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
1.	КИТ ФИНАНС (АО)	10	нет
Итого		10,00	



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								
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
Оценочные обязательства и резервы						
Расходы будущих периодов	223 751 272,76	0,00	223 073 445,76			3 641 553,04
Резервы сомнительных долгов						
Финансовые вложения	132 453 999,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Убытки прошлых лет	3 128 662,19	0,00	0,00	0,00		0,00
ИТОГО	135 582 661	-	-	-	-	3 641 553,04

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		0,00						
	Итого							

Краткосрочные займные 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 № 08	152 102,00	31.03.2025	28.04.2025	Текущий налог на прибыль	Текущая	Высокая	28.04.2025
2	ИФНС № 08	16 429,00	31.03.2025	28.04.2025	Страховые взносы	Текущая	Высокая	28.04.2025
3	Сотрудники	30 395,52	31.03.2025	05.04.2025	Заработная плата	Текущая	Высокая	05.04.2025
	Итого	198 926,52						

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 вознаграждениям работникам	65 866,68	31.03.2025	31.12.2026	Отражение резерва
	Итого	65 866,68			

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						

Пронумеровано, пронумеровано, скреплено печатью
Всего 21 (двадцать одна) листа(ов)
Генеральный директор _____
ООО "Операторская компания"



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»

107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
ОГРН 5147746312203 ИНН 7709966936 КПП 770801003, тел. 8 (495) 660 70 31

Исх. №09_06/01
Дата «09» июня 2025 г.

Генеральному директору ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р.С.

**Справка
о дивидендной истории (дивидендных выплатах) на 31.03.25**

Настоящим информируем Вас о том, что АО «Операторская Компания» в период с 2014 г. по 31 марта 2025 г. дивидендов не выплачивало.

Генеральный директор
АО «Операторская компания»



Подпись

/ Алексеев Е.В./
ФИО



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»

107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
ОГРН 5147746312203 ИНН 7709966936 КПП 770801001, тел. 8 (495) 660 70 31

Исх. №09_03/02
Дата «09» июня 2025 г.

Генеральному директору ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р.С.

Справка
о забалансовых активах и обязательствах на 31.03.2025г.

Настоящим информируем Вас о том, что у АО «Операторская Компания» на 31.03.2025г. отсутствуют забалансовые активы и обязательства.

Генеральный директор
АО «Операторская компания»



/ Алексеев Е.В./
ФИО



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2019
Форма по ОКУД	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО		
Дата (число, месяц, год)		ИНН 5029232525		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2 71.12.2		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ 384		
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	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



30 января 2020

Воробьев Дмитрий
Александрович

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.**

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	ИНН	5029232525		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	71.12.2		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

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		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)		384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская обл, Мытищи г, Летная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1	1	213
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1	1	213
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 748	211 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	90	56	28
	Дебиторская задолженность	1230	7	1 785	37
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	777	3 406	3 002
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	1
	Итого по разделу II	1200	173 517	177 999	214 583
	БАЛАНС	1600	173 518	178 000	214 796

Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	37 300	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	130 420	130 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 912)	4 365	(852)
	Итого по разделу III	1300	162 808	172 085	129 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 001	1	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 840	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	6 849	5 912	85 125
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	17	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 709	5 914	85 127
	БАЛАНС	1700	173 518	178 000	214 796


 Руководитель Воробьев Дмитрий Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

4 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021
Форма по ОКУД		32376936		
Дата (число, месяц, год)		5029232525		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	71.12.2		
Идентификационный номер налогоплательщика		12300		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	16		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	47 852
	Себестоимость продаж	2120	-	(47 852)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(614)	(566)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(614)	(566)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(40)	-
	Прочие доходы	2340	-	9 085
	Прочие расходы	2350	(8 623)	(4 591)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 277)	3 928
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(9 277)	3 928

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(9 277)	3 928
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

4 марта 2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<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 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	196 526	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 F8 6D FF 0D FE AD 0F 95 46 6F 43 78 1B FD 10 4B Владелец: Воробьев Дмитрий Александрович, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕСС", Генеральный директор Действителен с 14.12.2021 по 14.03.2023	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 07.02.2023 14:30:22 Сертификат: 13 20 8F 1F 09 7C 6B DD 0F CF 0D A3 4D 0F F8 8F Владелец: Парников Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник Действителен с 17.08.2022 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 ОКОПФ / 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.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>07.02.2023 14:15:15</small> Сертификат: 08 F5 6D FF 0D 3E AD 0F 05 4B 6F 42 7B 1B F0 10 49 Владелец: Воробьев Дмитрий Александрович, ООО "АНСБЕРАТОР ПРОГРЕССА", Генеральный директор Действителен: с 14.12.2021 по 30.03.2023	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>07.02.2023 14:36:22</small> Сертификат: 13 20 6F 1F C0 7C E9 DD 0F 0F 0B A3 40 0F F8 67 Владелец: Парников Алексей Александрович, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник Действителен: с 17.05.2022 по 10.09.2023
---	--

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<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	167 528	201 620	167 620
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 573)	(12 060)	(5 084)
	Итого по разделу III	1300	169 055	189 660	162 636
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	1 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	1	1
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	1	1 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	2 840
	Кредиторская задолженность	1520	26 485	6 846	7 022
	Доходы будущих периодов	1530	-	2	2
	Оценочные обязательства	1540	-	17	17
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	26 485	6 865	9 881
	БАЛАНС	1700	195 540	196 526	173 518

Руководитель _____
(подпись)

Воробьев Дмитрий Александрович
(факшифровка подписи)

19 января 2024 г.

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>22.02.2024 19:05:14</p> <p>Сертификат: 01 84 C0 85 03 09 AF 60 89 4C 30 5D 90 52 12 06 F0 Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕСС", 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 B7 17 8D 37 57 5A 4D A6 31 86 00 E7 0E 93 01 AA Владелец: Парников Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник Действителен: с 08.09.2023 по 29.11.2024</p>
---	---

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	ИНН	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	5029232525		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2	12300	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 22.02.2024 15:11:51
Сертификат: 01 84 CD 85 00 D9 AF E0 B9 4C 36 E0 60 52 12 58 FD	Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕРАТОР ПРОГРЕСС", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Сертификат: 00 E 7 17 E0 37 57 5A 40 AE 31 8B 00 E7 DE 83 01 AA	Владелец: Гарискин Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник
Действителен: с 03.04.2023 по 03.07.2024		Действителен: с 06.09.2023 по 29.11.2024	



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029232525	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17, этаж 1, помещение 258			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<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.

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>21.01.2025 12:47:47</p> <p>Сертификат: 02 26 AB 68 00 90 B1 CA A8 48 70 D D 7E 13 0F 3A 94</p> <p>Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕСС", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР</p> <p>Действителен: с 26.06.2024 по 28.08.2025</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>21.01.2025 10:30:32</p> <p>Сертификат: 00 06 40 46 EA 51 04 A0 69 00 E0 78 A5 B3 A9 53 1E</p> <p>Владелец: Партоков Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник</p> <p>Действителен: с 11.11.2024 по 04.02.2028</p>
--	---

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды			
		0710002			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
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 ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	55 898	16 000
	Себестоимость продаж	2120	(55 898)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	16 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 441)	(2 591)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 441)	13 409
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 463	722
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 571
	Прочие расходы	2350	(347)	(20 403)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(325)	(4 701)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(325)	(4 701)



Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(325)	(4 701)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

21 января 2025 г.

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 21.01.2025 12:47:47 Сертификат: 02 25 AE 68 60 9D B1 CA A8 49 79 DD TE 13 0F 3A 94 Владелец: ВОРОБЬЕВ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ООО "АКСЕРАТОР ПРОГРЕСС", ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Действителен: с 28.06.2024 по 28.09.2025	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 21.01.2025 15:35:32 Сертификат: 00 0B 4D 46 EA 51 04 A0 E9 0D ED 78 A6 B3 A9 53 1E Владелец: Гариков Алексей Алексеевич, ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Начальник Действителен: с 11.11.2024 по 04.02.2026
---	--



Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР"	по ОКПО	32376936
Организация: ПРОГРЕССА"	ИНН	5029232525
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	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	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	31	03	2025
	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)

(подпись)

Воробьев Дмитрий Александрович

(расшифровка подписи)

9 апреля 2025 г.



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

№ п/п	Наименование показателей	31.12.2018 г	31.12.2019 г	31.12.2020 г	31.12.2021 г	31.12.2022 г	31.12.2023 г	31.12.2024 г	31.03.2025 г.
1.	Выловая выручка, тыс. руб., в т.ч.								
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.			47 852,00	0,00	0,00	16 000,00	56 898,00	0,00
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.			47 852,00	0,00	0,00	16 000	56 898	
	- 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	-55 999,00	
	- сырье и материалы								
	- приобретенные комплектующие и полуфаб.								
	- топливо								
	- электроэнергия								
	- затраты на оплату труда								
	- отчисленные взносы								
	- амортизация основных средств								
	- прочие расходы								
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.		-47 852					-56 998	
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	0,00	-443,00	-565,00	-414,00	-443,00	-2 560,00	-3 441,00	1 149,00
	- аренда офиса, тыс. руб.		-320,00	-167,00	-167,00	-134,00	-174,00	-11	-44
	- аренда офиса (коммунальные расходы), тыс. руб.		-11,00	6,00	-11,00	-22,00	-12,00	-3	
	- Страховые взносы, тыс. руб.		-23,00	-86,00	-98,00	41,00	-31,00	-164	-57
	- Оплата труда, тыс. руб.		-243,00	-266,00	-346,00	-330,00	-390,00	-543	-187
	- Натуральные услуги, тыс. руб.		-11,00	-11,00		-4,00			
	- Сопряжение программ для ЭВМ, тыс.руб.		-3,00	-3,00	-4,00	-10,00			
	- Иные отчисления, тыс. руб.						-1 866,00	-2 522	-8 58
	- Прочие расходы, тыс. руб.			-7,00	-4,00	-64,00		-201	
5.	Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.								
6.	Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.								
7.	Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.								
8.	Внеоперационные доходы, тыс. руб., в т.ч.			9 085	718	2 293	3 463	1 155	
	- Проценты к получению, тыс. руб.					722	3 463	1 155	
	- Резервы под обесценение финансовых вложений, тыс. руб.			9 085	718	1 571			
	- Прочие внеоперационные доходы, тыс. руб.			-4 591	-8 662	-20 403	-348	-166	
9.	Внеоперационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	-4	-582	-16	-16	-17	-20	-5	
	- комиссия банка								
	- проценты к уплате, тыс. руб.								
	- резервы под обесценение финансовых вложений, тыс. руб.								
	- прочие расходы, тыс. руб.								
	- штрафы, пеня, простои, тыс. руб.			-587	-6 006	-6 970	-328	-151	
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.			-1		-6			
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 50:23:0010356:133	100,00				100,00	
Земельный участок 50:23:0050373:2090	1 142 199,80				1 142 199,80	
Земельный участок 50:23:0050373:2098	256 412,20				256 412,20	
Итого	116 744 809,70				116 744 809,70	

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 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					

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 31.03.2025 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
Итого		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		0,00			
	Итого				

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 (безнадёжная, 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 кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадёжная, 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 (безнадёжная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1								
	Итого	0,00						

Проинуровано, пронумеровано, скреплено печатью
всего 21 (двадцать один) экземпляров
Генеральный директор С.А. Давыдов
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.energo Garant.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	<p>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</p>
2. Страхователь	<p>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</p>
3. Объект страхования:	<p>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.</p>
4. Страховой случай:	<p>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, 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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <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.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>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.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>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.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</p> <p>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.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p>

	<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 неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) 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, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</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 АССОЦИИИ 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.

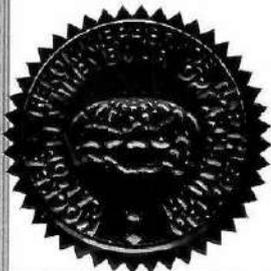
Сведения о квалификационных аттестатах

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



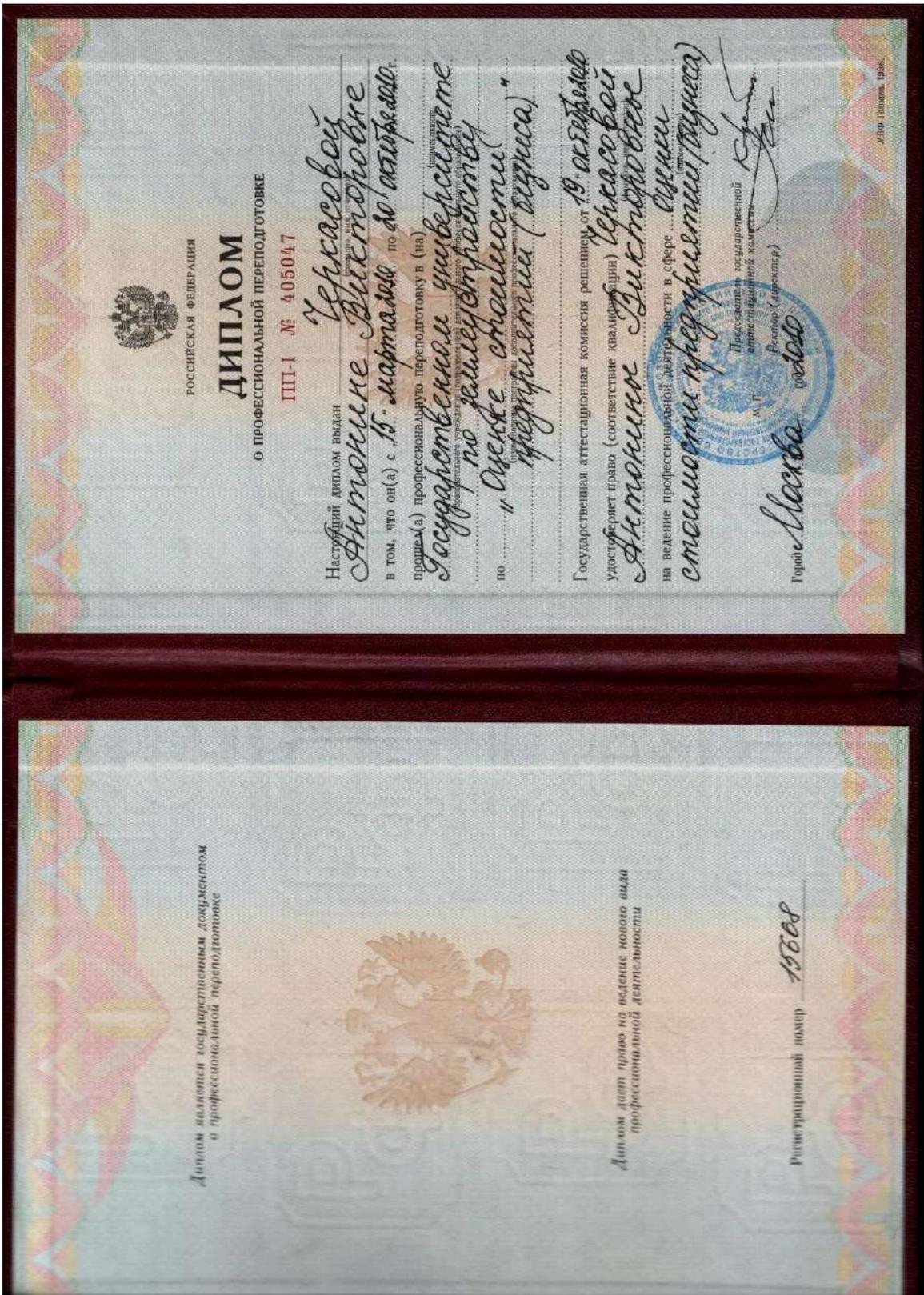
ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслоу на основании Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
фамилия
Илья Александрович
или, отчество
гражданин России
гражданство
русский

« **06** » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область

и

Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
или, отчество
гражданка России
гражданство
русская

« **21** » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область

заклучили 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.

Руководитель органа записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № **625298**

Голки, МЗФ, Москва, 2010, «Б»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034481-3

« 07 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

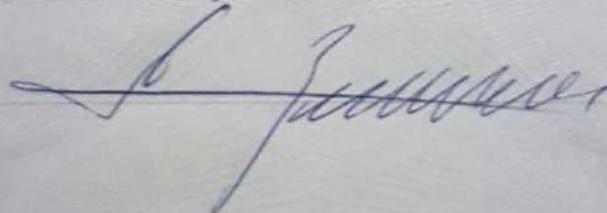
«Оценка бизнеса»

выдан **Масловой Антонине Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » ноября 2022 г. № 275

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » ноября 2025 г.

№ 034481-3 Москва 2022 г. 7/16/2022



005147 - KA3

**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»

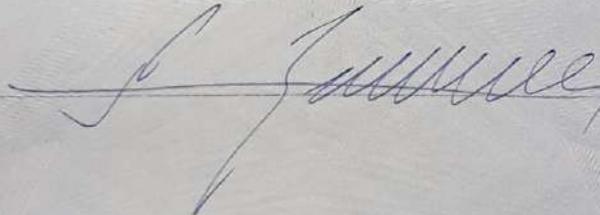
выдан

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 «ОПЦИОН» Москва 2021 г. - Б/1 13 № 072



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 «ОБЛАСТЬ» Москва, 2011 г. № ТЗ № 072





022040 - KA1



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №289/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 289/2024/СП134/765 от 06.08.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна (ИНН 503115313739)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2024 г. по «22» августа 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<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> <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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УД по г. Москва ДБМР

М.П.
 «06» августа 2024г.



(Комарникова М.И.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

 (Маслова А.В.)

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
258 (Двести пятьдесят восемь) 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 16:21 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 16:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа