
Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛЕЙ КОМПАНИИ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПФ-ИНВЕСТ» (ООО «ПФ-ИНВЕСТ»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН: 06.09.2019, АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ: 101000, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАНЫЙ, Б-Р ЧИСТОПРУДНЫЙ, Д. 17, СТР. 1, ПОМЕЩ. 1/1

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 27.02.2026
ДАТА ОЦЕНКИ: 27.02.2026
НОМЕР ОТЧЕТА 26.02.2026

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:
ООО ВИМ Сбережения Д.У.
Закрытого паевого
инвестиционного
комбинированного фонда
«Рентный доход ПРО»

Дата: 27.02.2026

Кому: г-же Карпенковой Екатерине Игоревне

Представителю по доверенности № 77/719-н/77-2025-6-2638 от 22.07.2025 г.

Относительно оценки справедливой стоимости 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

Уважаемая Екатерина Игоревна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», № 301119 от «02» ноября 2021 г., Задания на оценку №6 от 13.02.2026 г. и Дополнительного соглашения №1 от 26.02.2026 г. (далее – «Договор») между ООО ВИМ Сбережения (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной (далее – «Оценщики»), Оценщики провели оценку справедливой стоимости 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 27.02.2026, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; №326 от 01.06.2015), Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У «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», а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики.

Оценщиками не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете.

Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета (том I и том II) не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», определяется следующим образом:

«Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

Учитывая приведенные далее в МСФО (IFRS 13) уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость в МСФО, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она была определена в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

«Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Таким образом, рыночная стоимость, определенная по международным и российским федеральным стандартам оценки, будет удовлетворять требованиям к измерению справедливой стоимости согласно МСФО 13.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1¹, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), по состоянию **на 27.02.2026** округленно² составляет:

1 661 000 000 (Один миллиард шестьсот шестьдесят один миллион) рублей³.

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,



Фания Карпова
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

¹ Ранее адрес: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90

² Здесь и далее округления осуществлены в соответствии с рекомендациями НП «СРО «Экспертный совет» <https://srosoret.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>

³ При оценке бизнеса и долей в них стоимость не облагается НДС на основании пп. 12 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1.	Основные факты и выводы	6
1.2.	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	11
1.3.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	17
1.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	18
1.5.	Сведения о независимости Оценщика	18
1.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	18
1.7.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	18
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	19
1.9.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки	19
1.10.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	22
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	24
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.1.	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
3.2.	Информация о создании и развитии Общества	25
3.3.	Виды деятельности Общества	26
3.4.	Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении	27
3.5.	Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей	27
3.6.	Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества	28
3.7.	Корпоративная и организационная структура Общества	29
3.8.	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	29
3.9.	Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	30
3.10.	Информация о распределении прибыли	30
3.11.	Описание активов и пассивов Общества	30
3.12.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества	31
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	40
4.2.	Макроэкономический обзор (2025 года)	40
4.3.	Обзор инвестиций по итогам 2025 года	45
4.4.	Аналитический обзор рынка офисной недвижимости Москвы.	56

4.4.1.	Выводы из анализа рынка	62
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	63
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	63
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	64
5.2.1.	Сравнительный подход	64
5.2.2.	Отказ от применения сравнительного подхода	66
5.2.3.	Доходный подход	67
5.2.4.	Отказ от применения доходного подхода	68
5.2.5.	Затратный подход	69
6.	ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
6.1.	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	71
6.2.	Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки	75
6.2.1.	Скидка на степень контроля	76
6.2.2.	Определение скидки на недостаточную ликвидность	77
6.3.	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	78
6.3.1.	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ ООО «ПФ-ИНВЕСТ»		79
	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	79
	Корректировка на степень контроля и ликвидности оцениваемого объекта	103
	Скидка на степень контроля	103
	Определение скидки на недостаточную ликвидность	104
	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого объекта	105
	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ		106
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		115
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		123
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ АО «КОЛИЗЕЙ-3»		124

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №301119 от «02» ноября 2021 г. между ООО ВИМ Сбережения («Заказчик») и ООО «Николиерс» («Исполнитель»), Задание на оценку №6 от 13.02.2026 г. и Дополнительное соглашение №1 от 26.02.2026 г. Предметом указанного Договора и Задания на оценку к нему является оказание Исполнителем услуг по оценке справедливой стоимости Объекта оценки.
Объект оценки	100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочеремушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90 ⁴
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Информация о наличии обременений отсутствует
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «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». Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 27.02.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться). Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для определения стоимости чистых активов фонда.
Дата оценки	27.02.2026
Специальные допущения	Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 30.09.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 30.09.2025 по 27.02.2026 в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. При оценке Объектов оценки используются копии документов,

⁴ По состоянию на дату оценки адрес изменился: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1

предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего,

фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;

- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между

	<p>дочерними предприятиями.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете. • Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели. • Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода. • В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; • Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки <p>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены</p>
<p>Дата составления и порядковый номер отчета</p>	<p>Отчет от 27.02.2026 № 26.02.2026</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

	<ul style="list-style-type: none">• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно	1 661 000 000 руб.

1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку и Дополнительного соглашения №1.

Объект оценки	100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочеремушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90 ⁵
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)
Цель оценки	Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться). Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для определения стоимости чистых активов фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «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». Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 27.02.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	27.02.2026
Специальные допущения	Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 30.09.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 30.09.2025 по 27.02.2026 в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае

⁵ По состоянию на дату оценки адрес изменился: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1. Далее в Отчете приводятся актуальные на дату оценки сведения об адресе местонахождения ООО «ПФ-Инвест».

невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и

газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;

- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;
- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном,

	<p>Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости. • Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями. • Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете. • Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели. • Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода. • В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; • Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит

	<p>специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки <p>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
Ограничения оценки	На дату заключения договора не выявлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ	Отсутствуют
Форма Предварительного Краткого Заключения	В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru
Форма составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке в двух экземплярах на русском языке на бумажном носителе (с подписью Оценщика) и в электронном виде в формате *.PDF. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</p> <p>На бумажном носителе отчет направляется Заказчику по адресу: Москва, Пресненская набережная, д.10, стр. 1.</p> <p>В электронном виде – на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru</p>
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть выражен в российских рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
Срок подготовки Предварительного Краткого Заключения (с указанием итогового результата оценки)	<p>Не позднее 23.02.2026, при условии, что Задание на оценку будет подписано, и Заказчик передаст Исполнителю необходимую информацию для оказания услуг по проведению оценки не позднее 02.02.2026.</p> <p>Предварительный Отчет направляется Заказчику исключительно для согласования на предмет корректности указания исходных данных, характеристик Объекта оценки, реквизитов Заказчика, корректности оформления и прочих технических правок.</p>
Срок подготовки Финального Отчета	Не позднее 27.02.2026, при условии согласования Заказчиком Предварительного Отчета не позднее 26.02.2026 г.

Срок проведения оценки	Совокупность сроков подготовки Предварительного Краткого Заключения и Финального Отчета
------------------------	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	ООО «ВИМ Сбережения»
ИНН Заказчика	7722270922
КПП Заказчика	770301001
ОГРН Заказчика	1027722009941
Дата присвоения ОГРН Заказчика	24.10.2002
Адрес Заказчика	Адрес местонахождения: 123112, г. Москва, вн тер. г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 10, стр. 1, этаж 38, пом. 38.46 Почтовый адрес: 123112, г. Москва, вн тер. г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 10, стр. 1, этаж 38, пом. 38.46 Тел.: +7 (495)725-52-54
Банковские реквизиты	Р/с 440701810600030000279 ВТБ ПАО г. Москва К/с 30101810700000000187 БИК 044525187
Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Николиерс» (ООО «Николиерс»)
ИНН Исполнителя	7728150075
КПП Исполнителя	770201001
ОГРН Исполнителя	1027700543056
Дата присвоения ОГРН Исполнителя	18.12.2002
Адрес Исполнителя	Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская наб., д. 10, Э52, П1, К25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д Фактический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Полис страхования Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование». Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7864R/776/500054/25, выдан АО «АльфаСтрахование» 05.06.2025, сроком действия с 01.06.2025 по 30.06.2026. Страховая сумма – 200 000 000 рублей.
Сведения об Оценщиках	
Оценщик	Карпова Фания Фанисовна
Данные Оценщика	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член «Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»), реестровый № 129 от 21.03.2007 г. Адрес местонахождения НП «АРМО»: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж. Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, 2004 г., серия ПП № 681313, выдан 20 июля 2004 г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №038204-3 от 07.06.2024 срок действия аттестата заканчивается 07.06.2027 г. Стаж работы в области оценки – с 2004 г. Адрес места нахождения (почтовый адрес) Оценщика: г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С. Телефон Оценщика: +7 (495) 258 51 51 E-mail: Fania.Karpova@nikoliers.ru Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50104/25 выдан АО «АльфаСтрахование» 08.12.2025, сроком действия с 01.01.2026 по 31.12.2026, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021
Оценщик	Данилкина Ирина Владимировна
Данные Оценщика	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Номер в реестре СРО: № 002524 от 01.01.2008 г. Сведения о получении профессиональных знаний: Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045882-1 от 29.11.2024 «Оценка недвижимости», период действия до 29.11.2027 г. Стаж работы в области оценки – с 2003 г. Адрес места нахождения (почтовый адрес): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С. Телефон: +7 (495) 258-34-35 E-mail: irina.danilkina@nikoliers.ru Сведения о страховании гражданской ответственности: Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50103/25 выдан АО «АльфаСтрахование» 08.12.2025 г., сроком действия с 15.12.2024 г. по 14.12.2026 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией от № 30/07 от 28 мая 2007 года

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «Николиерс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Николиерс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Исполнитель не имеет в отношении Объекта 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 Исполнителя. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщики Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщики подтверждают, что не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика. Оценщики не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков. Размер оплаты Оценщикам за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта 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

Настоящий Отчет подготовлен Оценщиками Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной.

Карпова Фания Фанисовна определила справедливую стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «ПФ-Инвест» и подготовила том I настоящего Отчета об оценке:

- Том I: Общая часть и определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «ПФ-Инвест»;

Данилкина Ирина Владимировна определила справедливую стоимость основных средств и доходных вложений в материальные ценности АО «Колизей-3» и подготовила том II настоящего Отчета об оценке:

- Том II: Приложение 5. Расчет справедливой стоимости основных средств и доходных вложений АО «Колизей-3».

Том I и том II являются частями единого Отчета и не могут использоваться и трактоваться в отрыве друг от друга.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценка производилась в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности и методических рекомендаций:

- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326.
- Стандартов и правил Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»).
- Стандартов и правил саморегулируемой Общероссийской общественной организации: «Российское общество оценщиков».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

- Идрисов, Картышев, Постников. Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций, М, 1997;
- Бернштейн Л.А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация: Пер. с англ. / Науч. ред. перевода чл.- корр. РАН И. И. Елисеева. Гл. редактор серии проф. Я. В. Соколов. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- С.В. Валдайцев. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.
- Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление. – 3-е изд., перераб. и доп./ Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-бизнес», 2007.
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. – 4-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007.
- Ресурсы Интернета.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет может рассматриваться только с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

Специальные допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 30.09.2025 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 30.09.2025 г. по 27.02.2026 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

При проведении настоящей оценки принимались иные существенные допущения в соответствии с Заданием на оценку:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления

Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Анализ имущественных прав, связанных с Объектом оценки, не проводился. Предполагается, что эти права являются законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении анализируемого объекта.
- В случае, если Объект принадлежит на праве аренды, отсутствуют какие-либо неразумные условия, которые могут оказать влияние на стоимость, а также отсутствуют нетипичные ограничения и условия, регулирующие передачу или продажу прав владения.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т. е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) оцениваемого права.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- Отдельные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;
- Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;

- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);
- Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);
- Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;
- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны

быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.

- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки

1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
2. В случае предоставления Заказчиком дополнительной информации, которая позволит Оценщику более детально установить количественные и качественные характеристики Объекта, рыночная стоимость Объекта может быть пересмотрена.
3. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству/качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках

современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

4. Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
5. Настоящий Отчет об оценке подготовлен в двух томах:
 - Том I: Общая часть и определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «ПФ-Инвест»;
 - Том II: Приложение 5. Расчет справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности АО «Колизей-3».

Неопределенность оценки

Санкции, вводимые США, Великобританией и ЕС с февраля 2022 года, оказывают влияние на российскую экономику: происходит снижение транзакционной активности и ликвидности. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных оказалось сниженной.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные (справедливые) стоимости нестабильны. Мнение о стоимости на дату оценки в значительной степени определяется оценочным мнением, а не результатом прямых доказательств, что означает, что в целом в оценке меньше определенности. Учитывая неизвестность, связанную с будущим влиянием санкций на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам регулярно пересматривать оценку.

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Все приведенные мнения и заключения, за исключением специально оговоренных, являются независимыми профессиональными мнениями и заключениями Оценщиков.
3. Ни Оценщики, ни Исполнитель не имеют и не предполагают иметь персональную заинтересованность в Объекте.
4. Вознаграждение ни Оценщиков, ни Исполнителя никоим образом не связано с действиями или событиями, которые могут быть предприняты или произойти как результат проведенного анализа и оценки.
5. Вознаграждение ни Оценщиков, ни Исполнителя никоим образом не связано с результатом этого Отчета или мыслями, в нем высказанными.

С уважением,



Фания Карпова
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1.

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «ПФ-Инвест») на 30.09.2025 составляет 271 260 тыс. руб.

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ В КОПИЯХ), ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы⁶:

- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ПФ-Инвест» по состоянию на 25.02.2026 г.
- Устав ООО «ПФ-Инвест», утвержденный решением единственного участника 15.12.2023 г.
- Лист записи ЕГРЮЛ в отношении ООО «ПФ-Инвест» от 06.09.2019 г.
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения (ООО «ПФ-Инвест») от 06.09.2019 г.
- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице АО «Колизей-3» по состоянию на 25.02.2026 г.
- Устав АО «Колизей-3», утвержденный решением единственного акционера 07.12.2023 г.
- Список акционеров АО «Колизей-3» по состоянию на 14.08.2024 г.
- Свидетельство Московской регистрационной палаты №034.231 от 07.10.1994 г. о регистрации ЗАО «Колизей-3».
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения (АО «Колизей-3») от 23.06.2003 г.
- Бухгалтерская отчетность (финансовая отчетность) за 2022 – 30.09.2025 г. ООО «ПФ-Инвест».
- Расшифровки строк баланса на 30.09.2025 г. ООО «ПФ-Инвест».
- Бухгалтерская отчетность (финансовая отчетность) 2022 – 30.09.2025 г. АО «Колизей-3».
- Расшифровки строк баланса на 30.09.2025 г. АО «Колизей-3».

В отношении документов, составленных на дату ранее даты оценки, оценщики исходят из допущения о том, что с даты составления документа и до даты оценки не произошло изменений в информации, представленной в данных документах.

Профессиональное суждение Оценщиков относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВА

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве 06 сентября 2019 г.

⁶ Перечень документов использованных при оценке основных средств и доходных вложений в материальные ценности АО «Колизей-3» представлен в томе II Отчета

ООО «ПФ-Инвест» действует в соответствии Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об обществах с ограниченной ответственностью» и действующим законодательством Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Таблица 1 Общие сведения об Обществе

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью "ПФ-Инвест"
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "ПФ-Инвест"
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1
ОГРН	1197746548119
Дата государственной. регистрации	06.09.2019
ИНН	7727427687
КПП	772701001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Уставный капитал, руб.	270 000 000
Генеральный директор	Ахметшина Фирая Завдятовна
Среднесписочная численность персонала за 2023 год, чел.	1

Источник: данные, представленные Заказчиком

Общество является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ и уставом Общества.

Общество учреждено на неограниченный срок. Участниками Общества могут быть граждане и юридические лица, а также публично-правовые образования.

Общество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Общество может иметь дочерние хозяйственные общества с правами юридического лица, созданные на территории РФ в соответствии с действующим законодательство РФ, а за пределами РФ также в соответствии с законодательством иностранного государства, на территории которого создано дочернее хозяйственное общество, если иное не предусмотрено международными договорами РФ.

Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории РФ с соблюдением требований законодательства РФ, а за пределами РФ также в соответствии с законодательством иностранного государства, на территории которого создаются филиалы или открываются представительства, если иное не предусмотрено международными договорами РФ.

Общество имеет круглую печать. Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

Общество самостоятельно отвечает по своим обязательствам. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих участников.

3.3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Уставом основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 25.02.2026 г. установлено:

- Основной вид деятельности:
- ✓ 70.10.2 Деятельность по управлению холдинг-компаниями.
- Дополнительные виды деятельности:

- ✓ 01.13.1 Выращивание овощей
- ✓ 46.69 Торговля оптовая прочими машинами и оборудованием
- ✓ 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
- ✓ 64.99.1 Вложения в ценные бумаги и деятельность дилерская
- ✓ 66.12 Деятельность брокерская по сделкам с ценными бумагами и товарами
- ✓ 66.12.2 Деятельность по управлению ценными бумагами
- ✓ 66.12.3 Деятельность эмиссионная
- ✓ 66.19 Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения
- ✓ 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- ✓ 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- ✓ 70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами
- ✓ 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ УСТАВНОГО (СКЛАДОЧНОГО) КАПИТАЛА И ЕГО РАСПРЕДЕЛЕНИИ

В соответствии с Уставом ООО «ПФ-Инвест» утвержденного решением единственного участника Общества от 15.12.2023 г. уставный капитал Общества составляет 270 000 000 рублей.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников. Размер доли участника Общества определяется в процентах или в виде дроби. Размер доли участника соответствует соотношению номинальной стоимости его доли и уставного капитала.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ПФ-Инвест» по состоянию на 19.08.2025 г. единственным участником Общества является Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

Заказчиком была предоставлена следующая информация о сделках с долями оцениваемого Общества:

Дата	Размер доли, %	Сумма сделки, руб.
21.07.2021 г.	100%	400 000

Источник: данные, представленные Заказчиком

3.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРАВАХ И ОБЯЗАННОСТЯХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС, В ОТНОШЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ДОЛЕЙ

В соответствии с Уставом ООО «ПФ-Инвест», Участники Общества имеют право:

- Участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом;
- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией в порядке, установленном Уставом Общества;
- Принимать участие в распределении прибыли Общества;
- Продать или осуществить отчуждение иным способом своей доли или части доли в уставном капитале Общества другому одному или нескольким участникам Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом;
- Выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу или потребовать приобретения Обществом доли в случаях предусмотренных ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;
- Получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;

- Обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;
- Требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков в порядке установленном законом;
- Оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные Обществом сделки по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
- Требовать исключения другого участника из Общества в судебном порядке с выплатой ему действительной стоимости его доли участия, если такой участник своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу либо иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей, ради которых оно создавалось, в том числе грубо нарушая свои обязанности, предусмотренные законом или уставом.

Участники Общества имеют также другие права, предусмотренные законодательством и Уставом Общества.

Участники Общества обязаны:

- Оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены Законом об ООО;
- Не разглашать информацию о деятельности Общества, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;
- Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество;
- Своевременно информировать Общество об изменениях сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих ему долях в уставном капитале Общества.

Участники Общества несут также другие обязанности, предусмотренные законодательством и Уставом Общества.

3.6. ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ основным видом экономической деятельности Общества является Деятельность по управлению холдинг-компаниями (код по ОКВЭД 70.10.2).

В следующей таблице представлены данные о финансовых результатах деятельности Общества.

Таблица 2 Отчет о финансовых результатах ООО «ПФ-Инвест» за 2022 - январь-сентябрь 2025 гг.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
Выручка	2110	31 650	0	0	0
Себестоимость продаж	2120	-31 650	0	0	0
Валовая прибыль	2100	0	0	0	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-511	-833	-2 687	-2 028
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-511	-833	-2 687	-2 028
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	83 100	108 237
Проценты к получению	2320	6 527	500	1 648	1 055
Проценты к уплате	2330	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	0	3	0	0
Прочие расходы	2350	-154	-110	-83 118	-108 255
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 862	-440	-1 057	-991
Текущий налог на прибыль	2410	-1 172	88	286	248
в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	4 690	-352	-771	-743

Источник: данные, представленные Заказчиком

В анализируемом периоде Общество получило выручку только в 2022 г., и данная выручка была полностью сформирована за счет доходов от реализации права требования долга (цессии) в сумме 31 650 тыс. руб. Таким образом, деятельность Общества не генерирует выручку.

С 2021 г. Общество получает доходы от денежных средств размещенных на депозитах в виде сумм процентов к получению.

В 2024 г. Обществом были получены доходы от участия в других организациях (были получены дивиденды от АО «Колизей» за 2023 год, за 1 квартал 2024 года и 9 месяцев 2024 года), при этом сумма прочих расходов превысила полученные доходы (согласно информации Заказчика прочие расходы преимущественно представлены перераспределением активов между ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3»).

Расходы Общества представлены управленческими и прочими расходами:

Таблица 3 Расходы ООО «ПФ-Инвест»

Расходы	2020 г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.	2024 г., тыс. руб.
Себестоимость	0	0	0	0	0
Управленческие расходы, в т.ч.	1049	556	511	833	2 687
оплата труда	595	194	194	264	600
отчисления на социальные нужды	180	59	59	80	181
арендные платежи	240	240	240	200	123
нотариальные расходы	7	52	0	212	1 728
прочие	27	11	18	77	55
Прочие расходы, в т.ч.	2522	790	154	110	83 118
расходы на оплату услуг банков	22	23	22	11	18
прочие внереализационные расходы	2500	767	132	99	0
перераспределение активов между Единственным участником Общества (ООО «ПФ-Инвест») и Обществом (АО «Колизей-3»)	0	0	0	0	83 100

Источник: данные, представленные Заказчиком

В структуре расходов преобладают управленческие расходы, их доля в 2023 г. составила 88% (показатели 2024 г. выбиваются из тенденции из-за получения дохода от участия в других организациях и прочих расходов, связанных с этим). Данные по отчетности за 9 месяцев 2025 г. Заказчиком не предоставлялись.

В 2022 гг. Общество получило налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль. По итогам 2023-2024 гг. и 9 месяцев 2025 г. Общество терпит убыток, деятельность не рентабельна.

В течение 2021 г. Обществом были осуществлены долгосрочные финансовые вложения – были приобретены обыкновенные именные акции АО «Колизей-3». Данные вложения осуществлены с целью расширения хозяйственной деятельности, однако по состоянию на дату оценки доходы от вложения ниже расходов, связанных с их получением.

3.7. КОРПОРАТИВНАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

Общество является обществом с ограниченной ответственностью. Организационная структура Общества Оценщику не предоставлялась.

3.8. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора необходимо приводить в случае, если такой договор определяет объем правомочий участника общества, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.

Корпоративный договор, определяющий объем правомочий участника общества, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству, по данным Заказчика, отсутствует.

3.9. ПРОГНОЗНЫЕ ДАННЫЕ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ПРОГНОЗНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Прогнозные данные по деятельности Общества Заказчиком не предоставлялись.

3.10. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Прибыль Обществом в ретроспективном периоде не распределялась.

3.11. ОПИСАНИЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ОБЩЕСТВА

Заказчиком была предоставлена бухгалтерская отчетность, составленная по состоянию на 30.09.2025 г.

Таблица 4 Баланс Общества (ООО «ПФ-Инвест»)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 30.09.2025	
АКТИВЫ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1100	0	0,00%
Основные средства	1150	0	0,00%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	263 073	96,81%
Отложенные налоговые активы	1180	625	0,23%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	263 698	97,04%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	0	0,00%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	314	0,12%
Дебиторская задолженность	1230	211	0,08%
Финансовые вложения	1240	6 850	2,52%
Денежные средства	1250	670	0,25%
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	8 045	2,96%
БАЛАНС	1600	271 743	100%
ПАССИВЫ			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	270 000	99,36%
Добавочный капитал	1350	3 000	1,10%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Резервный капитал	1360	0	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (убыток) прошлых лет	1370	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-1 740	-0,64%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	271 260	99,82%
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1410	0	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	0,001%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	2	0,001%
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1510	0	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	480	0,177%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	1	0,0004%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	481	0,18%
БАЛАНС	1700	271 743	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 30.09.2025 составляет 271 743 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (97,04%), которые практически полностью сформированы за счет вложения в акции АО «Колизей-3». Основным активом АО «Колизей-3» являются доходные вложения в материальные ценности (представлены БЦ «Бульварное кольцо» класса А). Также в составе внеоборотных активов Общества есть отложенные налоговые активы (0,23%).

Оборотные активы Общества представлены НДС, денежными средствами, дебиторской задолженностью, финансовыми вложениями – их совокупная доля в составе активов Общества 2,96%.

Собственный капитал сформирован за счет уставного и добавочного капитала, нераспределенной прибыли (непокрытого убытка). Чистые активы имеют положительное значение.

Обязательства Общества полностью представлены отложенными налоговыми обязательствами, кредиторской задолженностью, а также оценочными обязательствами.

3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основой для проведения финансового анализа являются данные финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест».

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2022 г. по 30.09.2025 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об Объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

В Отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

Анализ структуры баланса

В настоящем разделе рассматривается и анализируется финансово-хозяйственная деятельность. Данный анализ проводился Оценщиком на основании информации, содержащейся в отчетах о финансовом положении Объекта оценки по состоянию на отчетную дату.

Копии финансовой отчетности представлены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Ретроспективные данные агрегированного баланса Общества за анализируемые периоды приведены в таблице ниже.

Таблица 5 Данные агрегированного баланса Общества

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 30.09.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Нематериальные активы	1110	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Основные средства	1150	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	262 036		100,00	263 073		99,97	263 073		99,86	263 073		99,76
Отложенные налоговые активы	1180	0		0,00	90		0,03	377		0,14	625		0,24
Прочие внеоборотные активы	1190	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	262 036	94,73	100	263 163	95,27	100	263 450	96,70	100	263 698	97,04	100,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Запасы	1210	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	165		1,13	208		1,59	234		2,60	314		3,90
Дебиторская задолженность	1230	1 045		7,16	62		0,47	59		0,66	211		2,62
Краткосрочные финансовые вложения	1240	13 300		91,17	12 600		96,45	8600		95,57	6 850		85,15
Денежные средства	1250	73		0,50	188		1,44	106		1,18	670		8,33
Прочие оборотные активы	1260	5		0,03	6		0,05	0		0,00	0		0,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	14 588	5,27	100	13 064	4,73	100	8 999	3,30	100	8 045	2,96	100,0
БАЛАНС	1600	276 624	100		276 227	100		272 449	100		271 743	100	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

Таблица 6 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 30.09.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
ПАССИВ													
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ													
Уставный капитал	1310	270 000		97,62	270 000		97,75	270 000		99,26	270 000		99,54
Добавочный капитал	1350	3 000		1,08	3 000		1,09	3 000		1,1	3 000		1,11
Переоценка внеоборотных активов	1340	0		0	0		0	0		0	0		0
Резервный капитал	1360	0		0	0		0	0		0	0		0
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	3 576		1,29	3 224		1,17	-997		-0,37	-1 740		-0,64
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	276 576	99,98	100	276 224	100,00	100	272 003	99,84	100	271 260	99,82	100,01
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1410	0		0	0		0	0		0	0		0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0		0	2		100	2		100	2		100
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	0	0,00	0	2	0,00	100	2	0,00	100	2	0,00	100,00
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1510	0		0	0		0	0		0	0		0
Кредиторская задолженность	1520	0		0	0		0	443		99,77	480		99,79
Оценочные обязательства	1540	48		100	1		100	1		0,23	1		0,21
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	48	0,02	100	1	0,00	100	444	0,16	100	481	0,18	100,00
БАЛАНС	1700	276 624	100		276 227	100		272 449	100		271 743	100	

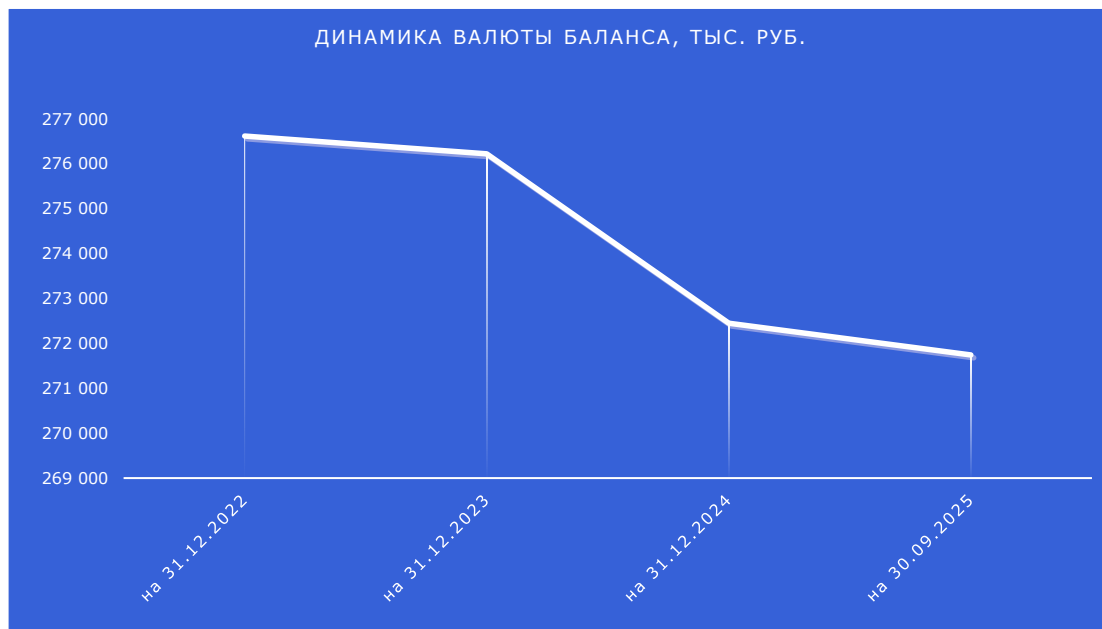
Источник: Копии бухгалтерской отчетности

По состоянию на 30.09.2025 г. валюта баланса Общества составила 271 743 тыс. руб. Структура баланса достаточно стабильна, незначительные колебания связаны с краткосрочными финансовыми вложениями, дебиторской задолженностью, денежными средствами.

Структура пассивов общества стабильна.

Динамика валюты баланса предприятия приведена на рисунке ниже.

Рисунок 1 Динамика валюты баланса



В 2022 г. валюта баланса снижается за счет изменения стоимости краткосрочных финансовых вложений. В 2023 – 2025 гг. валюта баланса продолжает снижаться.

Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 271 260 тыс. руб.

Оценка динамики, состава и структуры актива баланса

Активы Общества представлены внеоборотными и оборотными активами. На конец анализируемого периода в структуре активов преобладают внеоборотные активы (97,04%), на долю оборотных активов приходится 2,96%.

Внеоборотные активы формируются за счет долгосрочных финансовых вложений (99,76%) и отложенных налоговых активов (0,24%).

Оборотные активы формируются за счет НДС (3,90%), дебиторской задолженности (2,62%), финансовых вложений (85,15%), денежных средств (8,33%).

Оценка динамики состава и структуры пассива баланса

Пассивы Общества (т.е. источники финансирования его активов) на конец анализируемого периода состоят из собственного капитала, заемных средств. Обобщенно источники средств можно поделить на собственные и заемные (приравнивая к последним кредиторскую задолженность).

Источником средств Общества на конец анализируемого периода выступают собственный капитал и заемные средства. В структуре капитала преобладает собственный капитал (99,82%). Заемный капитал представлен кредиторской задолженностью.

Оценка финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость – это такое состояние финансовых ресурсов, их распределения и использования, которое обеспечивает развитие предприятия на основе роста прибыли и капитала при сохранении платежеспособности и кредитоспособности в условиях разумного (допустимого) экономического риска.

Анализ абсолютных показателей финансовой устойчивости

В ходе производственной деятельности на предприятии идет постоянное формирование запасов. Для этого используются как собственные оборотные средства, так и заемные. Анализируя соответствие или несоответствие (излишек или недостаток) средств для формирования запасов и затрат, определяют абсолютные показатели финансовой устойчивости.

Для полного отражения разных видов источников в формировании запасов и затрат используются следующие показатели:

- наличие собственных оборотных средств (СОС);
- наличие собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников для формирования запасов и затрат (СДС);
- общая величина основных источников средств для формирования запасов и затрат (СЗС).

На основе этих трех показателей рассчитываются величины, дающие оценку размера источников для покрытия запасов и затрат:

- излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (\pm СОС);
- излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (\pm СДС);
- излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (\pm СЗС).

Показатели обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования (\pm СОС; \pm СДС; \pm СЗС) являются базой для классификации финансового положения предприятия по степени его устойчивости.

При определении финансовой устойчивости следует использовать трехмерный показатель:

$$S = \{S1(x1); S2(x2); S3(x3)\},$$

где

$$X1 = \pm \text{СОС}; X2 = \pm \text{СДС}; X3 = \pm \text{СЗС}.$$

Функция $S(x)$ определяется следующим образом:

$$S(x) = \begin{cases} 1 & \text{если } x > 0; \\ 0 & \text{если } x < 0. \end{cases}$$

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия:

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния:
 $\pm \text{СОС} \geq 0; \pm \text{СДС} \geq 0; \pm \text{СЗС} \geq 0$; трехмерный показатель (1,1,1).
2. Нормальная финансовая устойчивость
 $\pm \text{СОС} < 0; \pm \text{СДС} \geq 0; \pm \text{СЗС} \geq 0$; трехмерный показатель (0,1,1).
3. Неустойчивое финансовое состояние
 $\pm \text{СОС} < 0; \pm \text{СДС} < 0; \pm \text{СЗС} \geq 0$; трехмерный показатель (0,0,1).
4. Кризисное финансовое состояние
 $\pm \text{СОС} < 0; \pm \text{СДС} < 0; \pm \text{СЗС} < 0$; трехмерный показатель (0,0,0).

Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Таблица 7 Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 -стр.1100	13 061	8 553	7 562	-5 499
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС)	стр.1300 +стр.1400 - стр.1100	13 063	8 555	7 564	-5 499
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400	13 063	8 555	7 564	-5 499
Запасы и затраты	стр.1210+стр.1220	208	234	314	106

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Таблица 8 Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Показатель	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.	Изменения
------------	---------------------	------------------	-----------

		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025	за период, тыс. руб.
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	12 853	8 319	7 248	-5 605
Излишек (+) или недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (Фт)	(стр.1300+стр.1400-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	12 855	8 321	7 250	-5 605
Излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (Фо)	(стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400-стр.1210- стр.1220), ф.№1	12 855	8 321	7 250	-5 605

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Выводы

Анализируя финансовую устойчивость Общества, можно сказать, что на дату проведения оценки ее можно охарактеризовать как высокую, у Общества достаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал составляет положительную величину. При этом отметим, что для осуществления деятельности Обществу не требуется формирование запасов.

Оценка платежеспособности и ликвидности общества

Дополнительную информацию о финансовом состоянии организации с точки зрения краткосрочных и долгосрочных перспектив развития можно получить из анализа коэффициентов, характеризующих ликвидность и платежеспособность, деловую активность, а также финансовую устойчивость и рентабельность предприятия.

Оценка платежеспособности и ликвидности общества может проходить на основе абсолютных и относительных показателей.

Группировка статей актива в зависимости от степени ликвидности представлена в таблицах ниже.

Таблица 9 Группировка статей актива

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
I. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (A1)	13 373	12 788	8 706	7 520
II. ДтЗ со сроком погашения < 12 мес. (A2)	1 045	62	59	211
III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (A3)	170	214	234	314
IV. Внеоборотные активы и РБП (A4)	262 036	263 163	263 450	263 698
A1+A2	14 418	12 850	8 765	7 731

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Группировка статей пассива по степени срочности обязательств представлена в таблице ниже.

Таблица 10 Группировка статей пассива

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)	0	0	443	480
II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)	0	0	0	0
III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3)	0	0	0	0
IV. Собственные средства (П4)	276 576	276 224	272 003	271 260
П1+П2	0	0	443	480

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

На основе данной группировки общая оценка ликвидности баланса может быть проведена по следующим критериям: баланс считается абсолютно ликвидным, если: $A1 \geq P1$; $A2 \geq P2$; $A3 \geq P3$; $A4 \leq P4$; $A1+A2 \geq P1+P2$. Невыполнение какого-либо из первых трех неравенств свидетельствует о том, что ликвидность баланса в большей или меньшей степени отличается от абсолютной.

Для оцениваемого общества характерны следующие соотношения:

- условие не выполняется, + условие выполняется.

Таблица 11 Условия ликвидности баланса

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
A1>=П1	+	+	+	+
A2>=П2	+	+	+	+
A3>=П3	+	+	+	+
A4<П4	+	+	+	+
A1+A2>=П1+П2	+	+	+	+

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

За весь анализируемый период баланс Общества абсолютно ликвиден.

Для наиболее детального анализа ликвидности можно рассчитать ряд коэффициентов ликвидности, которые показывают, какую долю своих обязательств предприятие может погасить в срочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Коэффициенты ликвидности применяются для оценки способности организации выполнять свои текущие обязательства. Все рассчитанные коэффициенты, как правило, сравниваются со среднеотраслевыми показателями, либо с общими нормативами.

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

Платежеспособность предприятия выступает в качестве внешнего проявления его финансовой устойчивости. Для оценки платежеспособности используются коэффициенты ликвидности, различающиеся набором оборотных активов, рассматриваемых в качестве покрытия краткосрочных обязательств, а также показатели, характеризующие достаточность собственного оборотного капитала. В целом данные коэффициенты показывают возможность компании выполнять свои текущие обязательства, сохранив тем самым финансовую устойчивость. Значения коэффициентов представлены в таблице ниже (в ячейках с прочерком – расчет не осуществляется, так как значение знаменателя в формуле расчета равно 0).

Таблица 12 Показатели платежеспособности предприятия

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение	Значения			
			на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
К покрытия общий	$\frac{\text{стр.1200}}{(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})}$	≥ 2	-	-	20,3	16,8
К промежуточной ликвидности	$\frac{(\text{стр.1230}+\text{стр.1240}+\text{стр.1250})}{(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})}$	$\geq 0,8$	-	-	19,8	16,1
К абсолютной ликвидности	$\frac{(\text{стр.1240}+\text{стр.1250})}{(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})}$	$\geq 0,2-0,5$	-	-	19,7	15,7

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Коэффициент покрытия (общий) дает общую оценку способности компании погашать текущие обязательства только за счет текущих активов. Значение коэффициента >1 для многих российских предприятий является нормой. Значение коэффициента текущей ликвидности ниже единицы говорит о неплатежеспособности предприятия. В мировой практике значение этого коэффициента должно находиться в диапазоне 1-2. Естественно, существуют обстоятельства, при которых значение этого показателя может быть и больше, однако, если коэффициент текущей ликвидности более 2-3, это, как правило, говорит о нерациональном использовании средств предприятия.

Коэффициент промежуточной ликвидности дает обобщенную оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль текущих обязательств. Коэффициент текущей ликвидности определяется как отношение наиболее ликвидных средств, краткосрочной дебиторской задолженности к наиболее текущим обязательствам компании. Если быстро реализуемые активы превышают по величине текущие обязательства, то предприятие можно рассматривать, как успешно функционирующее и платежеспособное.

Коэффициент абсолютной ликвидности представляет собой соотношение наиболее ликвидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам (очищенным от доходов будущих периодов и резервов предстоящих расходов). Коэффициент абсолютной ликвидности характеризует способность немедленного погашения Обществом финансовых обязательств, показывая, какая часть имеющейся краткосрочной задолженности может быть покрыта в данный момент. Для обеспечения достаточного уровня платежеспособности необходимо, чтобы значения указанного коэффициента составляли более 0,2.

Выводы

В результате проведенных расчетов можно сделать вывод: у Общества фактически отсутствуют/составляют незначительную величину краткосрочные обязательства, таким образом, платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе высокая.

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

Финансовая устойчивость компании связана с выбранной ею структурой финансирования и степенью зависимости от кредиторов и инвесторов. В долгосрочной перспективе финансовая устойчивость компании характеризуется соотношением ее собственных и заемных средств, а также покрытием внеоборотных активов долгосрочными ресурсами.

Таблица 13 Показатели финансовой устойчивости

Наименование коэффициента	Рекомендованные значения	Значение			
		на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
Уровень собственного капитала	0,5 и более	1,0	1,0	1,0	1,0
Уровень заемного капитала	не более 0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала	0,67 и выше	5762,0	92074,7	609,9	561,6

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Коэффициент автономии (финансовой независимости, концентрации собственного капитала) показывает долю активов должника, которые обеспечиваются собственными средствами, и дает общую оценку финансовой устойчивости. Коэффициент характеризует степень финансовой независимости предприятия от кредиторов. Коэффициент автономии определяется как отношение собственных средств к совокупным активам. Минимальным нормативным значением коэффициента считается 0,5 и более. Для оцениваемого общества данный коэффициент выше порогового значения.

Уровень заемного капитала. Этот коэффициент показывает, в какой степени активы предприятия финансируются за счет заемных средств. Слишком большая доля заемных средств снижает платежеспособность предприятия, подрывает его финансовую устойчивость и соответственно снижает доверие к нему контрагентов и уменьшает вероятность получения кредита. Данный коэффициент, противоположный по экономическому смыслу предыдущему показателю. Пороговое значение 0,5 и ниже. Значение данного коэффициента на конец анализируемого периода составляет 0 (финансовая устойчивость Общества высокая, деятельность не зависит от заемных средств).

Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала показывает соотношение собственных и заемных источников средств, в структуре капитала организации. Этот коэффициент относится к показателям финансовой устойчивости предприятия. Значение данного коэффициента больше 1 свидетельствует о том, что собственных средств в компании больше, чем заемных. Значение данного показателя свидетельствует о том, что у Общества отсутствует заемный капитал.

Анализ отчета о финансовых результатах Компании

Показатели отчета о финансовых результатах Компании за период анализа приведены ниже.

Таблица 14 Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
Выручка	2110	31 650	0	0	0
Себестоимость продаж	2120	-31 650	0	0	0
Валовая прибыль	2100	0	0	0	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-511	-833	-2 687	-2 028
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-511	-833	-2 687	-2 028
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	83 100	108 237
Проценты к получению	2320	6 527	500	1 648	1 055
Проценты к уплате	2330	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	0	3	0	0
Прочие расходы	2350	-154	-110	-83 118	-108 255
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 862	-440	-1 057	-991
Текущий налог на прибыль	2410	-1 172	88	286	248

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	4 690	-352	-771	-743

Источник: данные финансовой отчетности Общества

В анализируемом периоде Общество получило выручку только в 2022 г., и данная выручка была полностью сформирована за счет доходов от реализации права требования долга (цессии) в сумме 31 650 тыс. руб. Таким образом, деятельность Общества не генерирует выручку.

С 2021 г. Общество получает доходы от денежных средств размещенных на депозитах в виде сумм процентов к получению. В 2024 г. Обществом были получены доходы от участия в других организациях, однако прочие расходы связанные с этим превысили полученные доходы.

Деятельность Общества по итогам 2023 – 3 кв. 2025 гг. не рентабельна.

Учитывая, что у Общества отсутствует выручка, себестоимость, то показатели рентабельности и деловой активности не рассчитываются.

Основные выводы:

- По состоянию на 30.09.2025 г. валюта баланса Общества составила 271 743 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 271 260 тыс. руб.
- В структуре активов преобладают внеоборотные активы.
- В структуре капитала преобладают собственные средства.
- У Общества достаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал имеет положительное значение.
- За весь анализируемый период баланс Общества ликвиден.
- Платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе высокая.
- Финансовая устойчивость Общества высокая, у Общества отсутствуют заемные средства.
- Деятельность Общества не генерирует выручку.
- С 2021 г. Общество получает доходы от денежных средств размещенных на депозитах в виде сумм процентов к получению. Деятельность Общества не рентабельна.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Основной деятельностью оцениваемого Общества является деятельность по управлению холдинг-компаниями. Общество является единственным акционером АО «Колизей-3», чьи активы и доходы формируются за счет бизнес-центра класса А «Бульварное кольцо». Таким образом, наибольшее влияние на Объект оценки оказывает макроэкономическая ситуация и ситуация на рынке офисной недвижимости г. Москвы.

Следовательно, Оценщик приводит анализ социально-экономического развития РФ, рынка инвестиций России, обзор рынка офисной недвижимости Москвы.

4.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР (2025 ГОД)⁷

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале).

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024

⁷

https://economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 15 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2
Инвестиции в основной капитал	-	0,5	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Инфляция														
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89069	100 620	83 891	86 495	80 582	74854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

4.3. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ 2025 ГОДА⁸

Тенденции и прогнозы

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России по итогам 2025 г. составил 1,2 трлн руб.

Снижение общего объема инвестиций год к году фиксируется на уровне 19,5%, при этом 2025 г. вместе с 2024 г. (1,5 трлн руб.) входят в ТОП-2 периодов по суммарному объему инвестиционных сделок России. Сделки с коммерческой недвижимостью составили 781 млрд руб. (-19,9% год к году), а сделки с площадками под девелопмент — 441 млрд руб. (-18,9% год к году).

Офисная недвижимость является самым активным инвестиционным сегментом России за 10 лет

Суммарный объем офисных сделок России за 10 лет составляет практически половину всех сделок с коммерческой недвижимостью за период.

Объем классических инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью вырос на 30% за год

Объем приобретений коммерческой недвижимости, направленный на последующее получение арендного дохода, в 2025 г. составил 571,6 млрд руб. При этом, в том числе за счёт снижения объёма сделок под собственные нужды компаний (-61% год к году), доля классических инвестиционных сделок выросла до 73,2% в общей структуре приобретений коммерческой недвижимости.

ЗПИФы удвоили объем инвестиций в коммерческую недвижимость России

ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г., что является максимальным показателем за весь период наблюдений. Доля ЗПИФов в общей структуре классических инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью за год выросла с 10,1% до 18,1%. Интерес фондов сосредоточен в индустриальном сегменте — 67,3% в структуре сделок 2025 г. и 76,5% в объеме приобретений ЗПИФами за 10 лет.

Инвестиции в гостиничную недвижимость в 2025 г. достигли рекорда за историю наблюдений

Инвестиции в гостиничную недвижимость за год увеличили свою долю в структуре инвестиций с 5,4% до 9,6%. Основной объём сделок (40,9%) был реализован отельными сетями и гостиничными операторами. В Московском регионе реализовано 67,2% денежного объёма сделок, на втором месте — Сочи (13,6%), далее — Санкт-Петербург (9%). Рост интереса инвесторов к приобретению гостиничных объектов связан с активизацией внутреннего туризма и ростом операционных показателей отелей.

В 2025 году мы увидели стабилизацию общего объема инвестиций на уровне 1,2 трлн руб. после рекордных 1,5 трлн руб. в 2024 году, обеспеченных крупными сделками с конечными пользователями. Два главных тренда 2025 года — рост активности ЗПИФов и возврат интереса инвесторов к офисному сегменту, на который пришлось более половины всех инвестиций в коммерческую недвижимость.

В 2026 г. мы прогнозируем суммарный объём сделок в России около 1–1,1 трлн руб. при сохранении базового сценария снижения ключевой ставки. При этом мы продолжим наблюдать реализацию отложенного спроса со стороны инвесторов и увеличение инвестиционных сделок с целью получения арендного дохода.

Общая сумма инвестиций в России

Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год). Снижение обусловлено высокой базой прошлого года, где две топ-сделки под собственное размещение компаний сформировали треть всего объёма инвестиций в коммерческую недвижимость России (выкуп площадей РЖД в Moscow Towers и «Ростех» в «Ростех-Сити»). Без учёта данных сделок 2025 г. и 2024 г. демонстрируют сопоставимые объёмы инвестиций.

Объём инвестиций в классическую коммерческую недвижимость составил 781 млрд руб., что на 19,9% уступает результатам 2024 г.

Объём инвестиций в площадки под девелопмент оценивается в 441 млрд руб. — на 18,9% меньше, чем в 2024 г.

⁸ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки составил 308 млрд руб., при этом доля таких сделок удвоилась за год —с 12,8% до 25,2% в общем объеме сделок 2025 г.

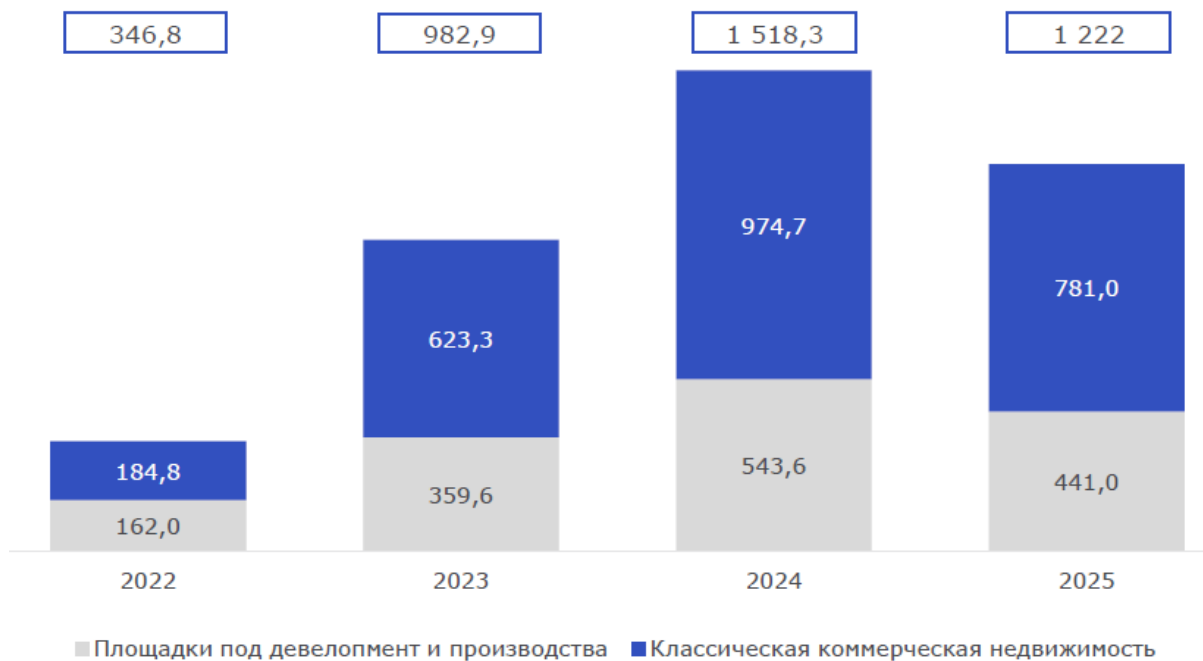
Суммарный объем инвестиций в России за 2025 г. 1,2 трлн руб.

Рисунок 2 Структура инвестиционных сделок. 2025 г. (внешний круг) и 2024 г. (внутренний круг)



Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 3 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: ООО «Николиерс»

Классическая коммерческая недвижимость

Таблица 16 Основные индикаторы рынка

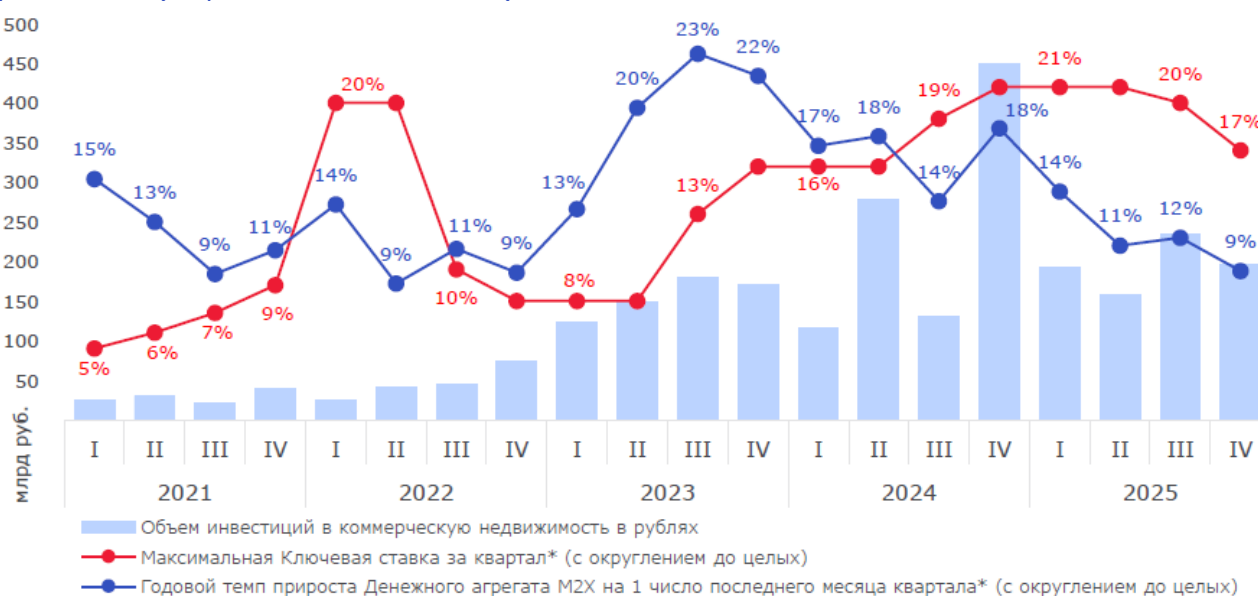
	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650–700
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

Источник: ООО «Николиерс»

За 2025 г. в России было зафиксировано 242 инвестиционных сделки с коммерческой недвижимостью общей площадью 6,1 млн кв. м, средний чек составил 3,2 млрд руб. Годом ранее фиксировался сопоставимый объем — 226 сделок площадью 6,6 млн кв. м, при этом средний чек был значительно выше — 4,3 млрд руб.

Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы — 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры — 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор — 113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре): высокая стоимость кредитного плеча предоставила возможности для приобретения объектов за разумные «живые» деньги.

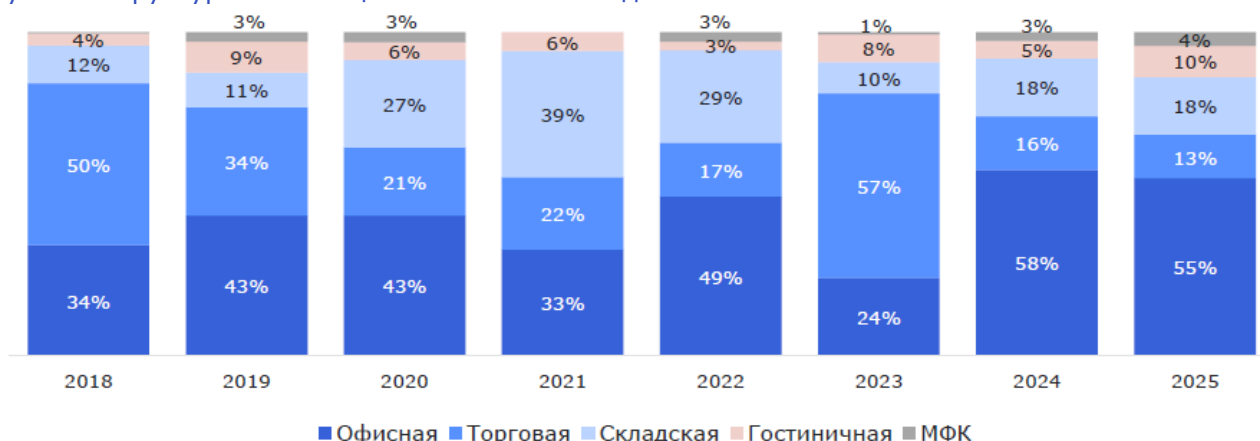
Рисунок 4 Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, ключевой ставки и денежного агрегата М2Х (широкая денежная масса)



Источник: ООО «Николиерс»

Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость зависит от ключевой ставки и объема денежной массы, определяющих стоимость кредитов, доступность капитала и ликвидность. Высокая ставка охлаждает рынок, повышая стоимость заемного финансирования, а рост денежной массы (рассмотрен агрегат М2Х, включающий депозиты и валютные компоненты) стимулирует инфляцию и перевод средств в недвижимость как хедж. В 2026 г. ожидается комбинированный эффект: ожидание смягчения ставки ЦБ РФ уже отражается в умеренном росте активности инвесторов, при этом снижение прироста денежной массы и замедление роста ВВП могут снизить общую динамику.

Рисунок 5 Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: ООО «Николиерс»

За 10 лет офисные сделки (1,778 трлн руб.) составили 48% от общего объема приобретений коммерческой недвижимости в России.

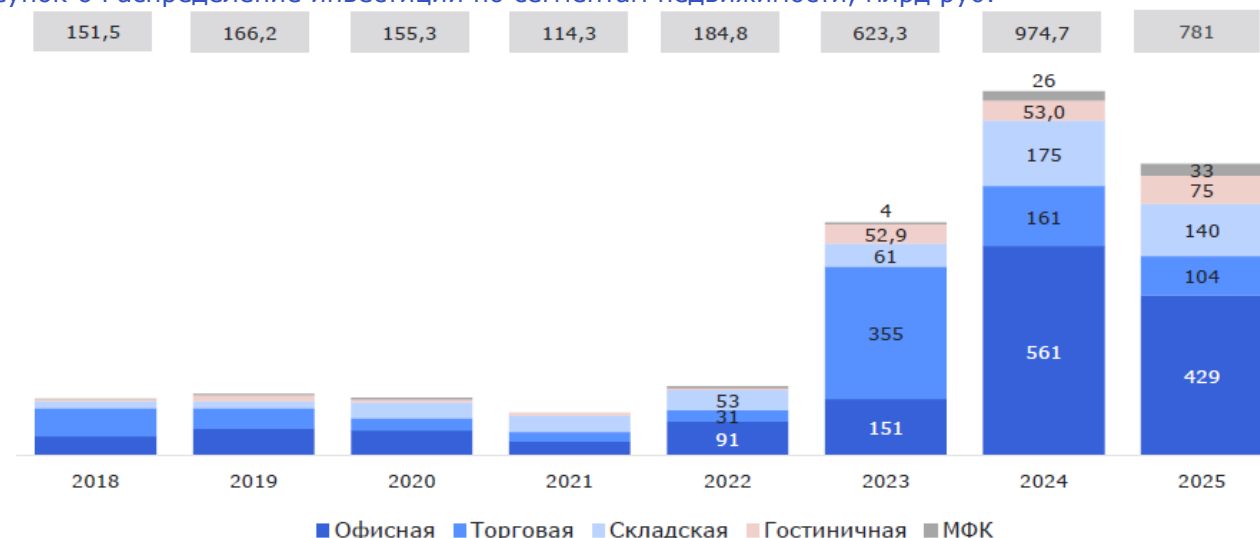
В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объёму инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью, в том числе благодаря реализации накопленного инвестиционного спроса. Годовой объем офисных сделок на 23,5% ниже рекордного 2024 г. ввиду снижения приобретений под собственные нужды.

Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций —17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%.

Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. При этом в суммарном объёме сделок за 10 лет доля торговой недвижимости составляет 27% —сегмент уверенно занимает на длинном периоде второе место. Крупнейшей торговой сделкой 2025 г. стало приобретение Valchug Capital доли Malltech Holding, которой принадлежит ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м.

В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объём инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% —до 74,7 млрд руб. Крупнейшей за год стала покупка у структур ВТБ компанией 360 ЕНМ гостиницы Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park 5* (30,9 тыс. кв. м).

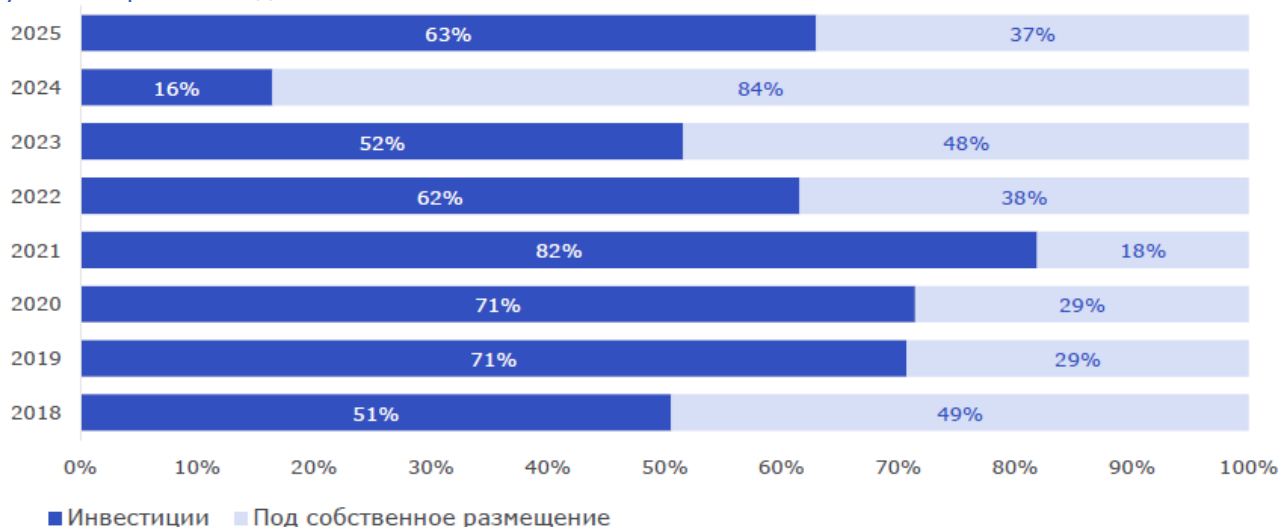
Рисунок 6 Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Структура инвестиций по цели будущего использования

Рисунок 7 Офисная недвижимость



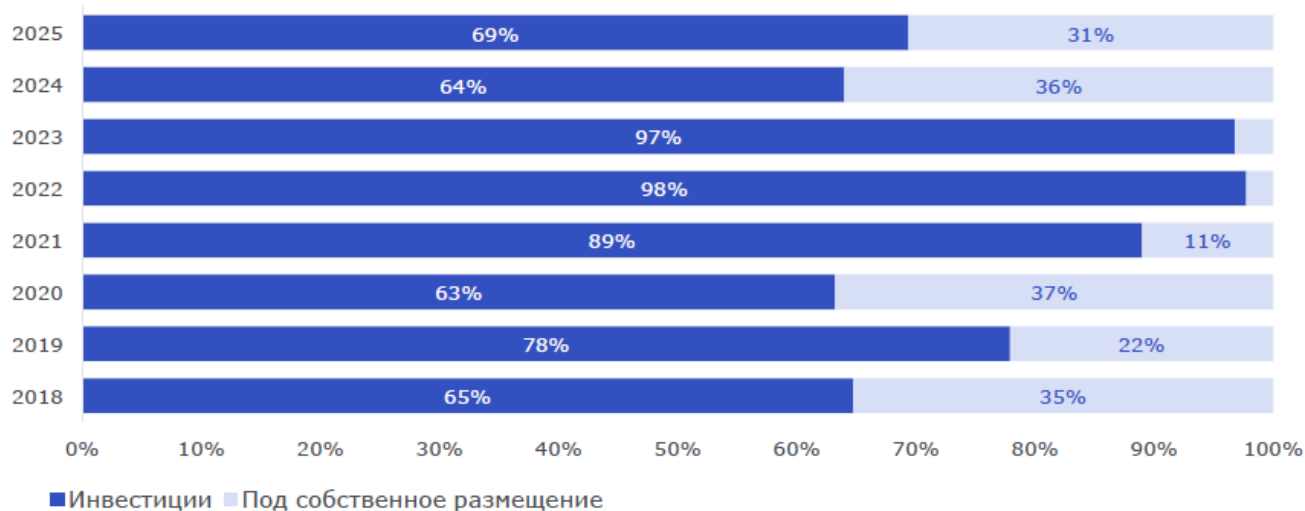
Источник: ООО «Николиерс»

Ввиду крайне умеренного и осторожного развития компаний в условиях высокой стоимости заёмного финансирования и текущей макроэкономической ситуации в течение года мы наблюдали снижение объема приобретений под собственные нужды компаний. В то же время инвесторы, ориентированные на получение арендного дохода, демонстрировали высокую активность, особенно в офисном сегменте.

Рост объема офисных сделок с целью получения арендного дохода за год составил 194% (270,2 млрд руб. к 92 млрд руб. в 2024 г.), при этом приобретения под собственные нужды в денежном объеме претерпели снижение на 66%. ТОП-3 офисных сделок года — обратный выкуп активов KR Properties у Росимущества компанией «КР плюс» (из них офисы около 422 тыс. кв. м), покупка с торгов компанией МБП, связанной со Сбербанком, у O1 Properties БЦ «Белая площадь» (97 тыс. кв. м), приобретение Т-банком у Vos'nod здания Центрального телеграфа (71 тыс. кв. м) под собственное размещение.

Денежный объем складских сделок для получения арендного дохода снизился на 13%, а под собственные нужды компаний — на 31,8%. ТОП-3 сделок года — покупка УК «Современные фонды недвижимости» логистического парка «НК парк Домодедово-2» (148 тыс. кв. м) у NK Group, приобретение Central Properties последнего актива бельгийской Ghelamco — складского комплекса в Дмитрове (243 тыс. кв. м); покупка Valchug Capital доли компании Malltec hHolding, которой, в том числе, принадлежит логопарк «Крекшино» в Московской области.

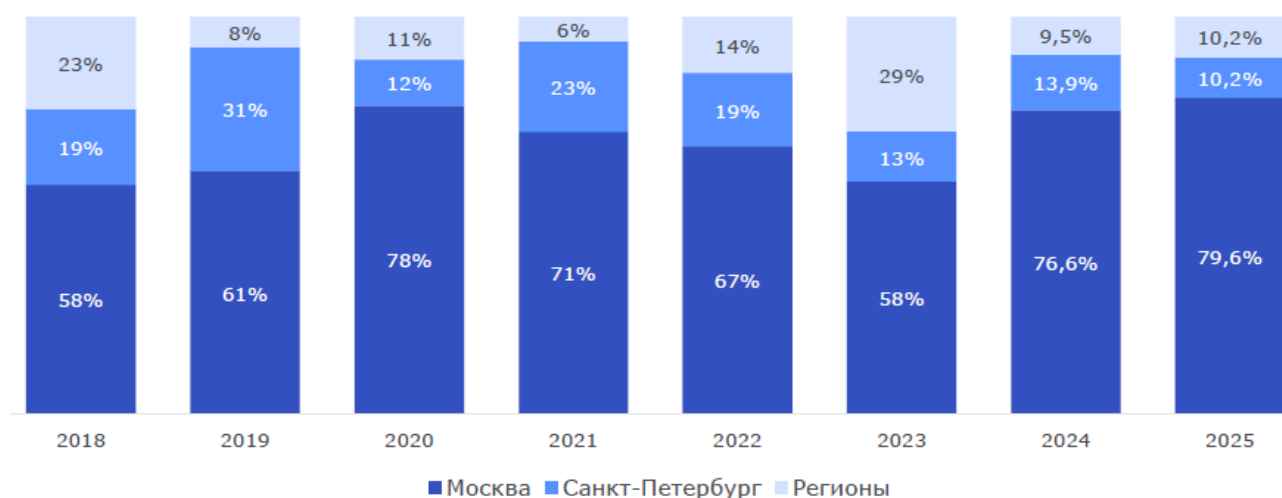
Рисунок 8 Складская недвижимость



Источник: ООО «Николиерс»

Структура сделок

Рисунок 9 Структура сделок по географическому признаку



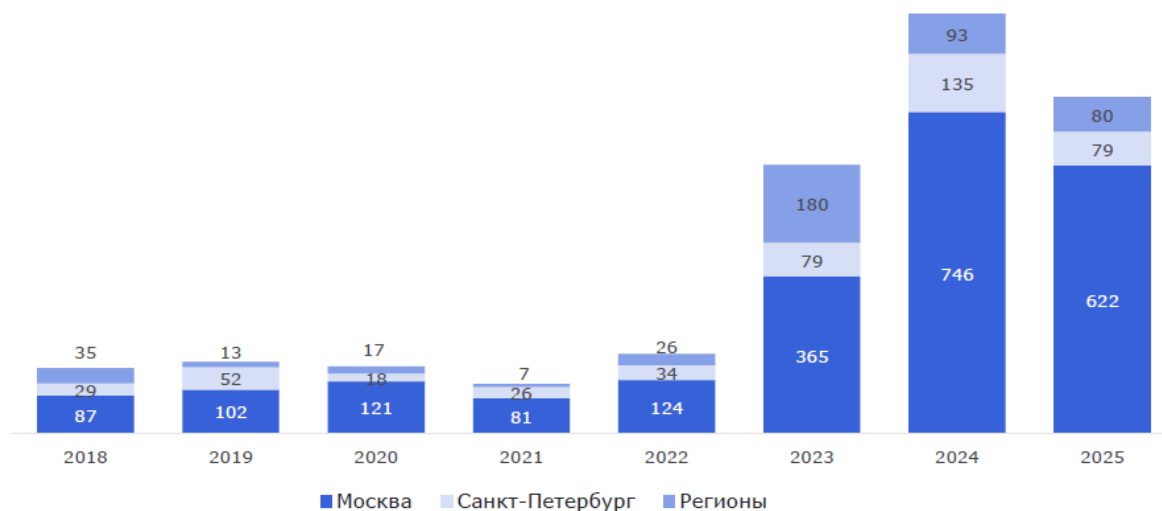
Источник: ООО «Николиерс»

В структуре инвестиционных объемов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. — 46%.

Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., -16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург —10,2% (79,4 млрд руб., -41,4% год к году в связи с рекордным объемом 2024 г.).

Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., -14,2% год к году). В течение года были зафиксированы 32 крупные региональные сделки суммарной площадью 1,5 млн кв. м, средний чек составил 2,5 млрд руб. Наибольший вклад в структуру региональных инвестиций внесла торговая недвижимость —47,3% денежного объема преимущественно за счет сделки Valchug Capital. На втором месте —складская недвижимость (28,3%), на третьем —гостиницы (22%). ТОП-3 региональных сделок года по оцениваемому денежному объему —приобретение Valchug Capital доли Malltech Holding (ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м), покупка на торгах компанией «Правильные решения» у Группы ВТБ отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия» площадью более 60 тыс. кв. м, приобретение УК «Современные фонды недвижимости» у NK Group складского комплекса «Саратов Парк 2» (106 тыс. кв. м).

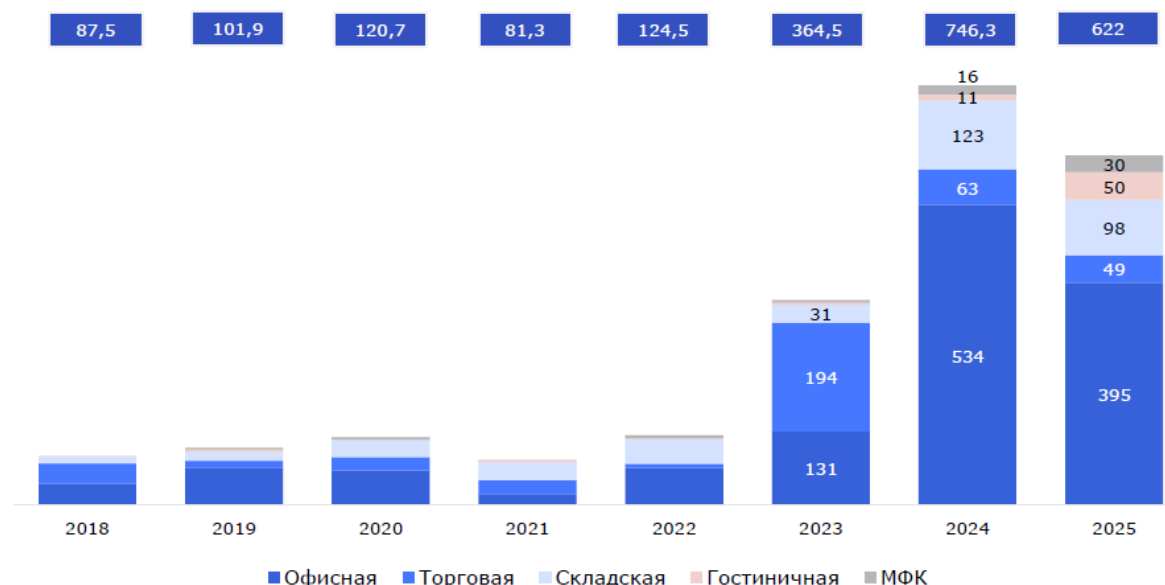
Рисунок 10 Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческая недвижимость, Москва

Рисунок 11 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Впервые за 14 лет гостиницы вошли в тройку лидеров по объему инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы, продемонстрировав рост в 4,7 раза за 2025 г.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Московской области за 2025 г. составил 622 млрд руб. Всего было зафиксировано 175 крупных сделок суммарной площадью 3,9 млн кв. м, средний чек составил 3,6 млрд руб.

Хотя оцениваемый денежный объем на 16,7% уступает рекордному результату 2024 г., где 43% сформировали две крупные сделки под собственные нужды компаний, важно учесть, что сумма 2025 г. в 1,7 раз выше объема 2023 г. и в пять раз — 2022 г. Таким образом, инвестиции в коммерческую недвижимость Москвы сохраняются на рекордно высоком уровне.

Вместе с тем в 2025 г. основной объем сделок в денежном выражении был совершен с целью получения арендного дохода (74%). А в 2024 г. ввиду влияния двух обозначенных выше сделок — всего 34% — в противовес многолетнему тренду на преобладание классических инвестиционных сделок в столице.

Офисная недвижимость аккумулировала 63,5% (395,3 млрд руб., -26% год к году) денежного объема приобретений в 2025 г., склады — 15,8% (98,4 млрд руб., -20,2% г/г).

Гостиничная недвижимость показала максимальный рост объема инвестиций — плюс 67,7% г/г и достигла 8% (49,5 млрд руб.) в общей структуре сделок. На четвертом месте торговая недвижимость — 7,9% (49,1 млрд руб., -21,8% за год).

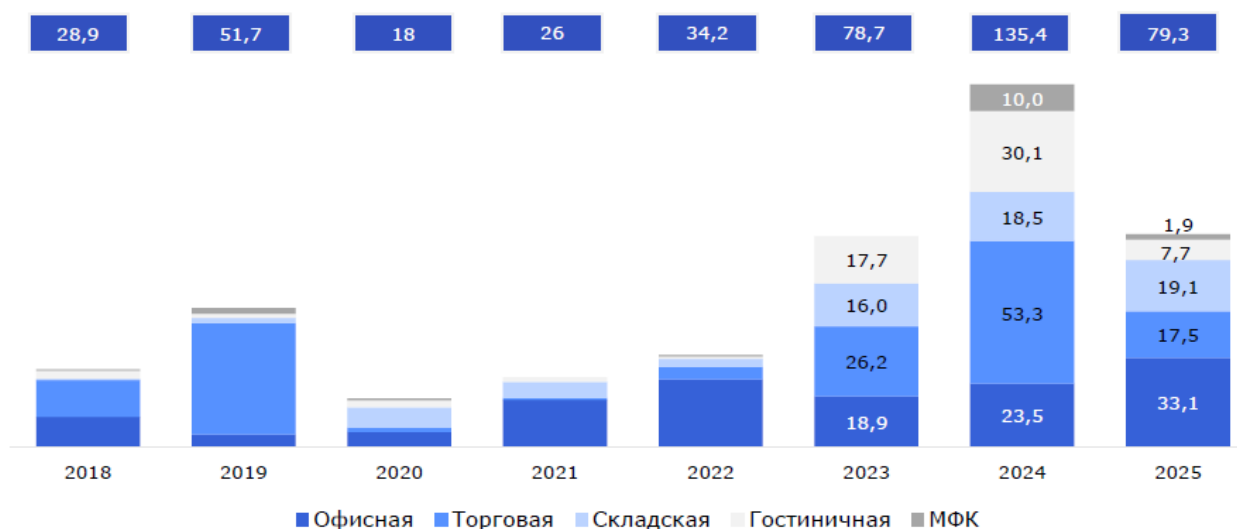
Рисунок 12 Структура инвестиций по типу покупателей за 2025 г., Москва



Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

Рисунок 13 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2025 г. составил 79,3 млрд руб., что на 41,4% ниже рекордного 2024 г. и сопоставимо с 2023 г. Всего было зафиксировано 35 крупных сделок суммарной площадью 0,65 млн кв. м, средний чек – 2,3 млрд руб. С целью получения арендного дохода реализовано 57% объема, годом ранее – 82%.

41,8% всех капиталовложений (33,1 млрд руб., +40,8% г/г) сформированы офисной недвижимостью, что является максимальным объемом офисных сделок в регионе. При этом основной объём (22 млрд руб.) обеспечил выкуп за счет бюджета Санкт-Петербурга у структур ВТБ площадей в БЦ «Невская Ратуша» площадью 67 тыс. кв. м.

Второе место по объему инвестиций за индустриальной недвижимостью – 24,1% (19,1 млрд руб., +3,6% г/г).

Торговая недвижимость составила 22% (17,5 млрд руб.) в структуре сделок, при этом денежный объем на 67,2% менее 2024 г., где одна крупная сделка обеспечила высокий результат.

Доля государственных структур-покупателей взлетела до рекордных 30% в оцениваемом денежном объеме сделок 2025 г. Этот скачок обусловлен прежде всего знаковым приобретением корпусов «Невской Ратуши». В дальнейшем мы не ожидаем развития тренда доминирования госструктур в инвестиционном объеме.

Рисунок 14 Структура инвестиций по типу покупателей за 2025 г., Москва



Источник: ООО «Николиерс»

Площадки под девелопмент и производства, Москва

В течение года мы наблюдали высокую активность рынка, был закрыт ряд крупных сделок.

Из-за изменения градостроительной политики среди новых игроков (как локальных, так и внешних) особый спрос был на проекты высокого сегмента с согласованной архитектурой и/или разрешением на строительство. В следующем году мы ожидаем продолжения, а возможно, и активизации практики партнёрств между девелоперами на рынке.

Рисунок 15 Структура сделок по типу будущего строительства, 2025 г.



Источник: ООО «Николиерс»

Основной денежный объем приобретений земельных участков под девелопмент традиционно представлен Московским регионом — 85,7% объема земельных сделок России в 2025 г. При этом

интересно, что в Москве объём сделок год к году вырос на 13,6% (до 378 млрд руб.), в то время как в других регионах снизился.

Всего в 2025 г. в Москве и Московской области зафиксировано 125 крупных сделок с земельными участками под девелопмент общей площадью более 3,2 тыс. га.

Продавцами наиболее крупного объема площадей выступили: корпоративный сектор —58,4% (1,9 тыс. га), 26,4% (0,85 тыс. га) —из федеральной собственности, в том числе по результатам тендеров, 7,3% (0,23 тыс. га) —банковскими структурами. Девелоперами было реализовано всего 5,8% (0,19 тыс. га) площадей, при этом в суммарном оцениваемом денежном объеме сделок их доля максимальна —47,6% (180,1 млрд руб.)

Ключевыми покупателями выступили девелоперы: 69,9% объема сделок в денежном выражении, на втором месте —банковские структуры (10,4%), на третьем —частные инвесторы (5,2%).

Традиционно приобретения под жилое строительство преобладают в денежном объеме сделок с земельными участками России, при этом в разрезе регионов доли значительно различаются. Так, в Москве доля составляет 73,7% —программы МПТ и КРТ дают более диверсифицированное распределение по назначению, в то время как в других регионах —более 90%.

Основная активность на рынке продаж девелоперских проектов и земельных участков под жилое строительство в Москве наблюдалась в проектах высоких классов —в бизнес-сегменте, премиум и элит. Проекты в классах ниже пользовались меньшим спросом по причине сложности построения эффективной финансовой модели и привлечения финансирования. Ограничение и дороговизна ипотечных программ, повышение себестоимости строительства, а также значительный рост операционных расходов застройщиков на этапе проектирования стимулирует девелоперов к выбору более высоких сегментов жилья и повышению позиционирования проектов.

Среди крупнейших сделок года можно выделить покупку компанией «Страна Девелопмент» у Forma (ПИК) строящегося ЖК Republic, приобретение «Талан» у Smipex проекта ЖК Injoy, партнерства девелоперов «Аквилон» и «Страна Девелопмент» с «Новая Эра» («РЖД-Недвижимость») по Рязанскому и Рижскому грузовым дворам, а также высокую активность Smipex в приобретении премиальных и элитных участков.

[Площадки под девелопмент и производства, Санкт-Петербург](#)

В Санкт-Петербурге процесс получения разрешительной документации на жилое строительство достаточно длителен и сложен, поэтому основной спрос традиционно сосредоточен на участках с готовой документацией, предложение которых ограничено.

В Ленинградской области интерес девелоперов тяготеет к локациям с высокой предсказуемостью последующего спроса, определяемой транспортной доступностью, инфраструктурой и развитием территории.

Продавцы участков, в свою очередь, оценивая ситуацию, выводят активы на рынок, исключая демпинг. В текущих рыночных условиях застройщикам критически важно досконально проработать финансовые модели, чтобы, с одной стороны, не переоценить локацию, с другой —не упустить ликвидный участок со справедливой ценой.

Рисунок 16 Структура сделок по типу будущего строительства, 2025 г.



Источник: ООО «Николиерс»

В 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области были зафиксированы 22 крупные сделки с земельными участками под девелопмент общей площадью 95,7 га. Объем в денежном выражении оценивается в 32 млрд руб., что на 78,1% меньше результатов 2024 г. и в 2,4 раза уступает 2023 г.

Основной объем площадей реализован корпоративным сектором —53,6% (51,2 га) и девелоперами —20,5% (19,6 га). В денежном эквиваленте на первом месте девелоперы —70,5% (22,6 млрд руб.). Примечательно, что в противовес Москве доля продаж участков государственными структурами минимальна —4,5% в объеме площадей (4,3 га) и 2,2% (0,7 млрд) в денежном выражении.

Среди покупателей основной объем традиционно за девелоперами —87,3% объема сделок в денежном выражении, 7,8% —ЗПИФ, корпоративный сектор обеспечил 3,1%.

Наибольший вклад в стоимостном выражении в 2025 г. внесли покупка Fizika Developmenty группы «ЛСР» участка с РНС на Матисовом острове (133 тыс. кв. м, из них жилье —70 тыс. кв. м), приобретение ПСК у «Самолета» 3 га в Галерной гавани на Васильевском острове (где согласовано строительство 100 тыс. кв. м недвижимости, из них 50 тыс. кв. м жилья), а также покупка на торгах у структур «Ростеха» компанией, связанной с Arsenal Group, территории института им. Вавилова площадью 2,09 га со зданиями.

Сокращение объема инвестиций в площадки под девелопмент в регионе в том числе связано со снижением объема первичных продаж жилой недвижимости. В Петербурге объем первичных продаж жилой недвижимости за 2025 г. снизился на 15%, в то время как в Москве —всего на 2% (по количеству зарегистрированных ДДУ). В условиях, когда наибольший объем земельных сделок совершается именно под жилое строительство, понятна осторожная политика девелоперов относительно новых приобретений. Однако в дальнейшем, по мере адаптации и восстановления рынка продаж первичной жилой недвижимости региона, а также повышения доступности бридж-кредитования, мы ожидаем восстановления активности девелоперов в приобретении земельных участков и реализации накопленного отложенного спроса.

4.4. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.⁹

Таблица 17 Индикаторы рынка и динамика за 2025 год

<p>Общий объем предложения</p> <p>21 300 000</p> <p>КВ. М</p>	<p>Объем сделок аренды и продажи</p> <p>1 569 000 ▼412</p> <p>ТЫС. КВ. М</p>	<p>Ставка аренды внутри ТТК*, класс A/Prime</p> <p>55 112 ▲+32%</p> <p>руб/кв. м/год</p>
<p>Объем ввода новых объектов</p> <p>704 000 ▲147</p> <p>КВ. М</p>	<p>Уровень вакантности</p> <p>5,7% ▲0,2 п.п.</p>	<p>Ставка аренды внутри ТТК*, класс B+</p> <p>34 578 ▲+10%</p> <p>руб/кв. м/год</p>

*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри ТТК.

Источник: ООО «Николиерс»

Основные итоги

- Рекордный объем ввода в эксплуатацию за последние 10 лет
- Средняя цена продажи блоков в строительстве выросла на 29% за год внутри МКАД
- Внутри ТТК арендные ставки увеличиваются темпами, в 2-3 раза превышающими годовую инфляцию.

Рисунок 17 Динамика основных индикаторов рынка



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: ООО «Николиерс»

Спрос

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 2025 г.:

- Профессиональные услуги – 16%
- IT и телекоммуникации – 13%

⁹ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

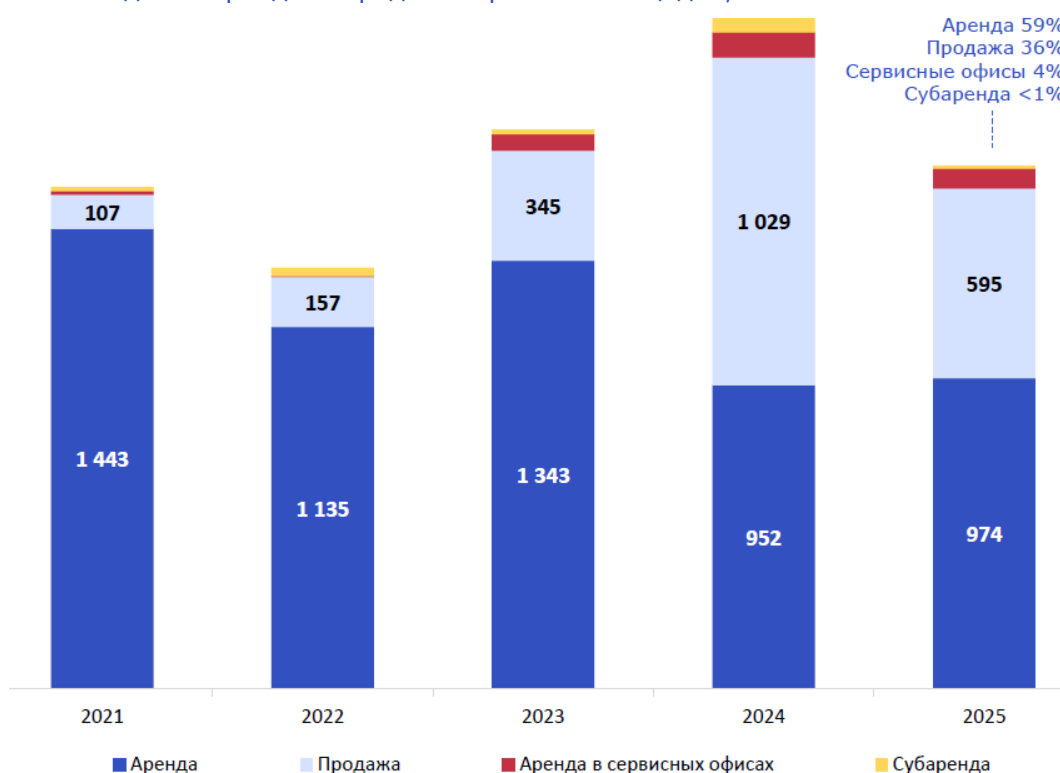
- Банки и финансовые компании – 11%.

После рекордного 2024 года, когда объём спроса практически достиг 2 млн кв. м, в 2025 году произошла естественная коррекция, однако спрос остался активным, продемонстрировав объём сделок в 1,57 млн кв. м.

Снижение объясняется макроэкономическими (высокая ключевая ставка, рост инфляции) и рыночными факторами (рост арендных ставок, низкая вакансия и сокращение числа доступных крупных лотов, что стало сдерживающим фактором для сделок).

В 2025 году доля продаж составила 36%, около половины этого объема пришлось на лоты «внарезку» площадью до 2 000 кв. м. По нашим прогнозам, показатель сохранится на сравнимом уровне и в 2026 году.

Рисунок 18 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м*



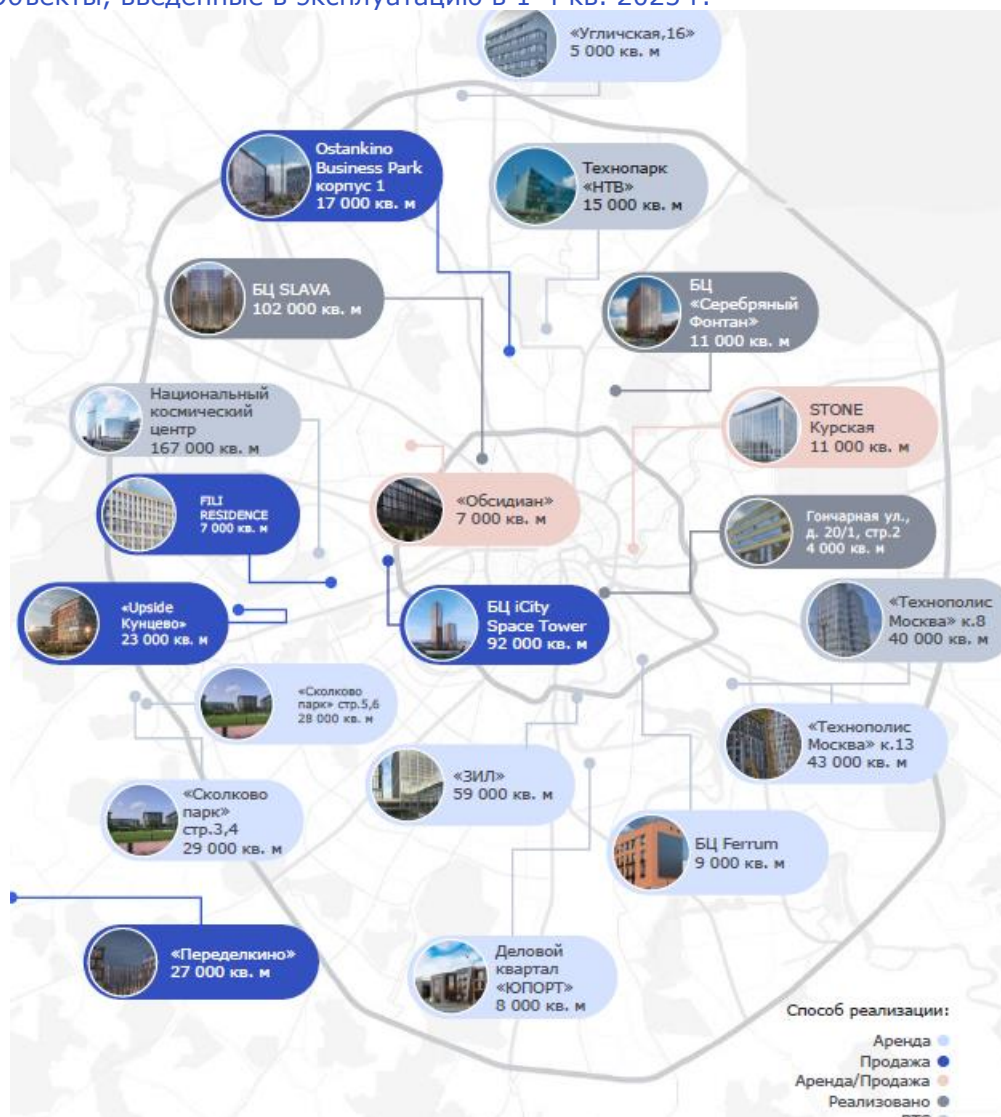
*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник: ООО «Николиерс»

Предложение. Новое строительство

Объём ввода новых объектов 1-4 кв. 2025 г. составил 704 000 кв. м, из них ~20% площадей вакантно в январе 2026.

Рисунок 19 Объекты, введенные в эксплуатацию в 1-4 кв. 2025 г.

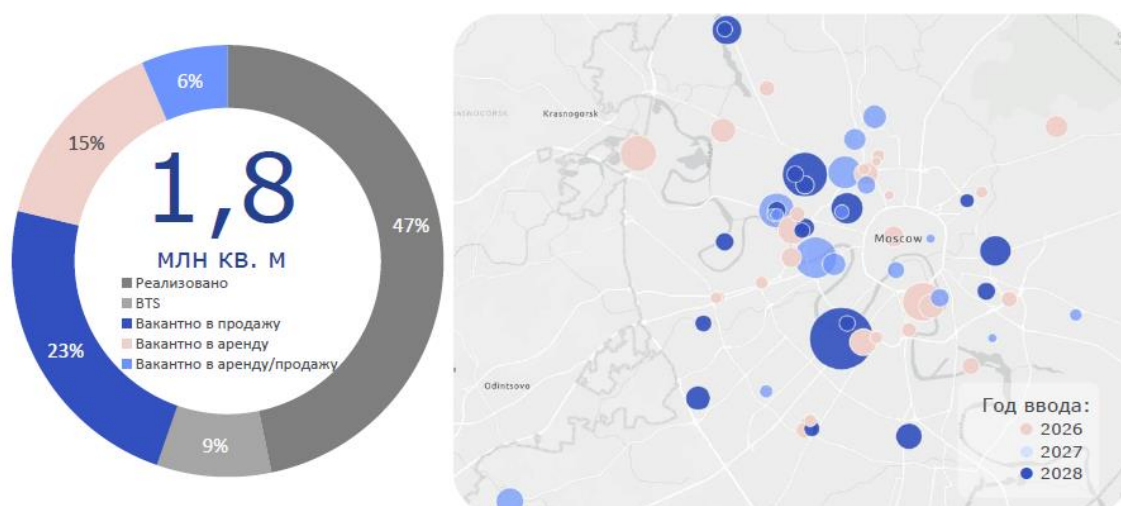


Процент вакансии рассчитан на 15.01.2026г. Источник: расчеты Nikoliers на основе данных м2дата и регулярного мониторинга Nikoliers

Источник: ООО «Николиерс»

Предложение. Новое строительство и цены продаж

Рисунок 20 Доля pre-lease/pre-sale: 2026–2028 гг. в строящихся зданиях*



Источник: ООО «Николиерс»

Рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивый тренд – строительство на продажу: 74% от общего объема ввода 2026–2028 гг. планируется реализовать через этот формат (включая объекты в аренду/продажу).

Цена продажи квадратного метра при этом уверенно растёт. По мере приближения к сроку сдачи проекта стоимость квадратного метра традиционно показывает опережающий рост (30–40% за период от «котлована» до ввода в эксплуатацию). За 2025 год средняя запрашиваемая цена продажи блоков в строящемся предложении выросла в среднем по рынку на 32%.

Такая динамика напрямую связана с сохраняющимся интересом к офисным площадям, обусловленным структурным дефицитом качественных офисов и стабильно высоким спросом как со стороны инвесторов, так и конечных пользователей.

Таким образом, рынок продаж еще далек от перенасыщения.

Прогноз нового строительства 2026–2028 гг.

- 2026 г.: 655 000 м²
- 2027 г.: 502 000 м²
- 2028 г.: 678 000 м²

Таблица 18 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Внутри Третьего транспортного кольца	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
599 000 руб./кв. м	861 000 руб./кв. м	450 000 руб./кв. м	308 000 руб./кв. м

Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.
Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческие условия, аренда

Рост запрашиваемых арендных ставок зафиксирован по всем классам офисной недвижимости: +18% г/г в пределах ТТК и +11% г/г внутри МКАД.

На фоне ограниченного предложения показатель ставки аренды может показывать волатильность на коротких периодах. Вывод площадей Shell&Core по ставкам ниже среднерыночных оказал влияние на средние показатели.

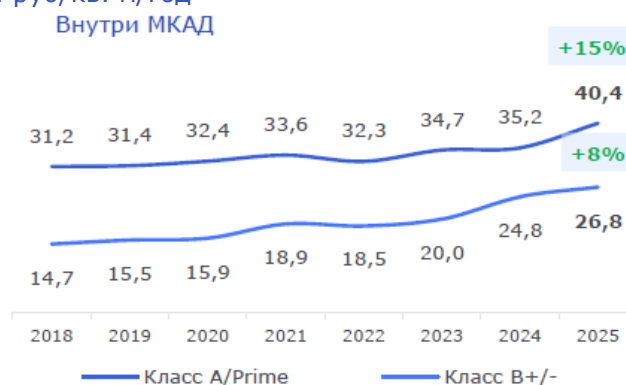
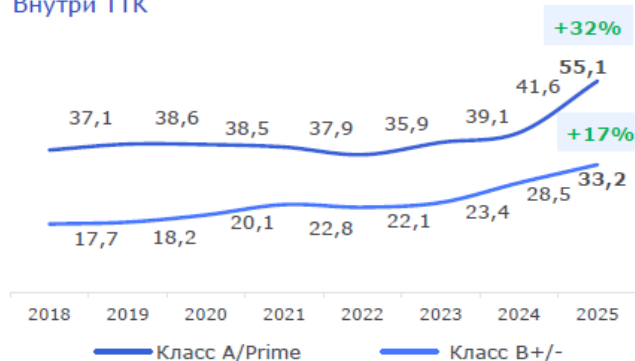
Так, внутри ТТК в 4 кв. 2025 г. снизилась динамика квартал к кварталу: -16% в классе Prime (с 72 750 руб./кв. м/год) и -1% в классе А (с 51 490 руб./кв. м/год). По классу В+/-средняя ставка осталась на том же уровне.

Несмотря на квартальное снижение, в динамике год к году зафиксирован опережающий рост ставок. Согласно нашим прогнозам, положительная динамика сохранится и в 2026 году, однако темпы роста будут умеренными, в том числе из-за выхода новых лотов Shell&Core в новых объектах после ввода в эксплуатацию.

Рисунок 21 Средние ставки аренды внутри ТТК¹⁰

Prime	61 248 ▲ 33%
A	51 113 ▲ 24%
B+	34 578 ▲ 10%
Динамика: 4 кв. 2024г. к 4 кв. 2025г.	

Рисунок 22 Динамика ставок аренды по годам, тыс. руб./кв. м/год
Внутри ТТК



Источник: ООО «Николиерс»

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Рисунок 23 Портфель 13 ключевых собственников

Сумма площадей класса Prime, A, B+ **2,4** млн кв. м

Доля от общего стока класса Prime, A, B+ **14%**

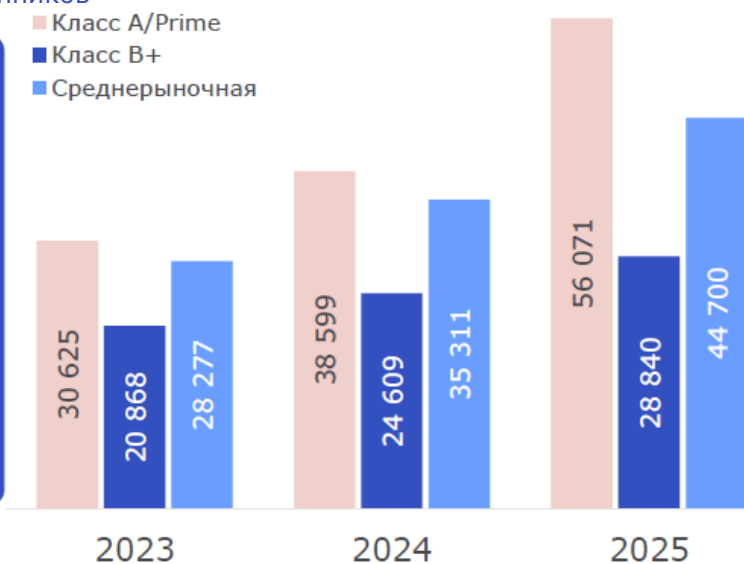
Вакансия **3,5%** ▼0,5 п. п.

Ставки аренды внутри МКАД, руб./кв. м/год

Prime/A **56 000** ▲45%

B+ **28 900** ▲17%

Динамика за год

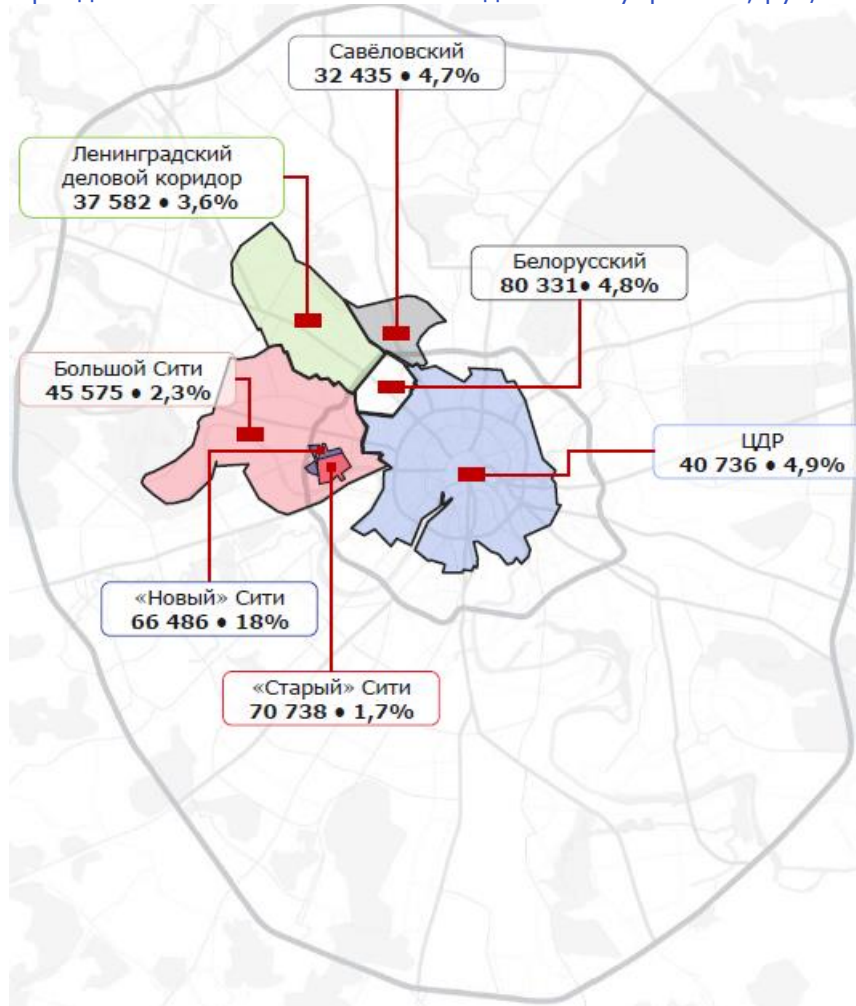


Источник: ООО «Николиерс»

Индикаторы рынка

¹⁰ указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, в введенных в эксплуатацию объектах.

Рисунок 24 Ставки аренды и вакантность в ключевых деловых субрынках, руб/кв. м/год



Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити. Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в веденных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду. Источник: ООО «Николиерс»

Прогнозы и тенденции

Таблица 19 Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	2025	П2026
Общий объем предложения, млн кв. м	20	20,6	21,3	21,9
Класс А и Prime	5,4	6,1	6,9	7,4
Класс В+/-	14,6	14,5	14,4*	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	704	655
Класс А и Prime	240,7	508,9	662	567
Класс В+/-	38,9	58	42	88
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	1 569	1 480
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	679	757	613	500
Доля вакантных площадей, %	6,6	5,5	5,7	6,1
Класс А и Prime	11	4,5	6,9	7,8
Класс В+/-	5	5,9	5,1	5,2
Средневзвешенная ставка аренды***, руб/кв. м/год	25 946	28 849	31 162	33 000
Класс А и Prime	34 736	35 210	40 444	42 000
Класс В+/-	20 002	24 751	26 805	28 000

*Общий объем предложения может меняться в связи с реклассификацией офисного стока, проводимой MRF.

**Расчитываются по вакантному предложению, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.

Источник: Nikoliers

Таблица 20 Ключевые сделки аренды и покупки на офисном рынке Москвы за 2025 г.*

Компания	Офисная площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр
Газпромбанк Лизинг	57 300	Продажа	Luzhniki Collection
Структуры «Лукойл»	50 200	Продажа	AFI2B
ИКС Холдинг	40 000	Аренда	Национальный космический центр
Конфиденциально Nikoliers	30 300	Продажа	МФК Сити-4
Т-Банк	28 785	Продажа	Центральный Телеграф

*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник: Nikoliers

Рекордные переносы сроков ввода офисных площадей

48% от заявленных девелоперами объемов к вводу в 2025 году было перенесено, что является рекордным значением за последние годы. Ожидания по макроэкономическим факторам и традиционные переносы сроков реализации (20-30% от заявленного объема) приведут к сдвигу сроков ввода офисных проектов, анонсированных девелоперами, и в дальнейшем. Заморозки уже строящихся проектов не ожидается, корректировка сроков ввода будет в пределах одного года.

Влияние на рынок:

- Анонсированный девелоперами объем ввода на 2026 г. 904 000 - прогнозируемый до 655 000 кв. м.

Замедление деловой активности

После двухлетнего всплеска спроса в 2023-2024гг. рынок начал охлаждаться в 2025 г. вслед за макроэкономикой. В 2026 г. прогноз ЦБ предполагает сдержанный рост ВВП (0,5-1,5%).

Влияние на рынок:

- Замедление роста бизнеса, сохранение спроса на офисы на уровне 2025 года.

Поддерживающим фактором в этих условиях может стать интерес со стороны крупных корпораций. Скорее всего это будут сделки купли-продажи.

4.4.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- По итогам 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,0% г/г.
- Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г.
- Снижение общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость год к году фиксируется на уровне 19,5%.
- Рост запрашиваемых арендных ставок зафиксирован по всем классам офисной недвижимости: +18% г/г в пределах ТТК и +11% г/г внутри МКАД.
- Средняя ставка аренды по итогам 2025 г. внутри ТТК составила 51 113 руб./кв.м./год без учета НДС, ОРЕХ и коммунальных услуг.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Определение оцениваемой стоимости

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Справедливая стоимость определялась на основании Указания ЦБ РФ №3758-У от 25.08.2015, в соответствии с которым стоимость активов инвестиционных фондов должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ I-VI не содержат понятия справедливой стоимости.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н) определяет справедливую 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.

Рыночная стоимость в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) определяется следующим образом:

«Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

По ряду основных признаков определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) 13 соответствует определению рыночной стоимости согласно Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ I-VI, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы (ФСО III, п. I):

Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида стоимости. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Согласно ФСО V (п. I): 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.

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.

Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки

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 специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке объекта оценки

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Согласно ФСО VI (п. I): Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа и передается заказчику.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1, помещ. 1/1.

5.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО V п. 4 сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость компаний, находящихся в одной стране и относящихся к одной отрасли, а также имеющих сходные производственные и финансовые характеристики, будет различаться незначительно. Подход компании-аналога предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке, или информации о сделках купли-продажи бизнеса целиком.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости компании может быть реализован с помощью трех основных методов:

- метода сделок (продаж);
- метода рынка капитала (компании-аналога);
- метода отраслевых коэффициентов (отраслевых соотношений).

Метод сделок или метод продаж ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо контрольного пакета акций / большей доли сходных предприятий.

Метод рынка капитала или метод компании-аналога основан на использовании котировок акций предприятий-аналогов на фондовой бирже и отражает стоимость неконтрольного пакета акций предприятия.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании специальных формул или ценовых показателей, используемых в отдельных отраслях. Эти коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продаж предприятий и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. В России указанная статистика практически отсутствует.

Процесс оценки предприятия методами компании-аналога и сделок включает следующие основные этапы:

- Сбор необходимой информации.
- Составление списка аналогичных предприятий.
- Финансовый анализ.
- Расчет оценочных мультипликаторов.
- Выбор величины мультипликатора.
- Определение итоговой величины стоимости.
- Внесение итоговых корректировок.

Сравнительный подход к оценке бизнеса основан на использовании двух типов информации:

- Рыночная (ценовая) информация.
- Финансовая информация.

Рыночная информация представляет собой данные о фактических ценах купли-продажи акций, сходных с оцениваемой компанией. Качество и доступность информации зависит от уровня развития фондового рынка. Формирование отечественного фондового рынка не завершено, однако целый ряд агентств, например, «Финмаркет», «АК&М», «Росбизнесконсалтинг» публикуют ежедневные бюллетени о состоянии финансовых рынков, о предложениях на покупку/продажу ценных бумаг, исследования активности рынков акций/долей крупнейших предприятий.

Финансовая информация обычно представлена бухгалтерской и финансовой отчетностью, а также дополнительными сведениями, позволяющими как определить сходство компаний, так и провести необходимые корректировки, обеспечивающие нужную сопоставимость. Дополнительная информация позволяет правильно применять стандарты системы национальных счетов, выявлять излишек или недостаток активов, внести поправки на экстраординарные события и т. д.

Определение стоимости собственного капитала предприятия сравнительным подходом основано на использовании ценовых мультипликаторов. Ценовой мультипликатор – это коэффициент, показывающий соотношение между рыночной ценой предприятия, или акции, и финансовой базой. Финансовая база оценочного мультипликатора является, по сути, измерителем, отражающим финансовые результаты, отсекает экстремальные величины и рассчитывает среднюю величину мультипликатора по группе аналогов. Затем проводится финансовый анализ, причем аналитик для выбора величины конкретного мультипликатора использует финансовые коэффициенты и показатели, наиболее тесно связанные с данным мультипликатором.

Итоговая величина стоимости, полученная в результате применения мультипликаторов, должна быть скорректирована в зависимости от конкретных обстоятельств, таких как размер и ликвидность оцениваемого пакета ценных бумаг, наличие активов непромышленного назначения.

5.2.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с ФСО V п. 4, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

ФСО №8 содержит следующие положения в отношении сравнительного подхода к оценке бизнеса.

1. Организацией-аналогом признается организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и оцениваемая организация, и сходная с оцениваемой организацией с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки (п. 10.1 ФСО № 8).
2. Согласно п. 10.2 ФСО № 8, применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:
 - выбрать мультипликаторы;
 - провести расчет базы (100% собственного или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
 - рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число организаций-аналогов, по которым известна цена сделки / предложения, совершенной с их акциями (долями). При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки / предложения рыночными.
2. По организациям-аналогам известна достаточная и достоверная информация по количественным и качественным характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и достаточной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между организациями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения базы расчета (100% собственного или 100% инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и достаточная информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий. В частности:

- участники рынка (наличие биржевых котировок на акции предприятий, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие);
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- биржевой оборот (анализ общего объема биржевых сделок, заключаемых в ходе биржевых торгов в натуральном и стоимостном выражении);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство / эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование акций).

Далее, для корректного и обоснованного выбора предприятий-аналогов, для определения мультипликаторов необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));

- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции / товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность / производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч., наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеперечисленной информации о предприятиях-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации (в т.ч., ММВБ, СПАРК, центр раскрытия корпоративной информации «Интерфакс», бюллетень «Государственное имущество»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум три года). Последнюю можно получить, только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки бизнеса предприятий невозможна, так как:

1. В условиях нестабильного состояния экономики РФ, в том числе фондового рынка, и спада на рынке M&A, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям.
2. Невозможно получить достаточную и достоверную информацию по ценам сделок, финансовой и производственной деятельности организаций-аналогов, которая отвечала бы требованиям Федеральных стандартов оценки.
3. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, Damodaran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, учитывая невозможность должного соблюдения положений Федеральных стандартов оценки в отношении сравнительного подхода, в том числе отсутствие достоверной и достаточной для анализа информации о ценах и характеристиках организаций-аналогов (существенной для определения стоимости объекта оценки), Оценщик отказался от расчетов в рамках сравнительного подхода.

5.2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО V п. 11 доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость предприятия непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное предприятие. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие

потенциальный инвестор. Данный подход является основным для оценки рыночной стоимости действующих предприятий, которые и после их перепродажи новым владельцам последними не планируется закрывать (ликвидировать). Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Метод капитализации дохода используется, когда имеется достаточный объем данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы, денежный поток – достаточно значительная положительная величина. Данный метод наиболее применим к предприятиям, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим к приносящим доход предприятиям, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

5.2.4. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценщиком рассмотрена возможность использования методов доходного подхода для оценки стоимости собственного капитала Общества.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

ФСО V п. 12: Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

ФСО №8 п. 9: 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).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В основе метода дисконтирования денежного потока лежит прогнозирование будущих доходов компании и приведение их с помощью ставки дисконтирования к текущему моменту времени. Метод дисконтирования денежных потоков используется, если выполняются следующие условия:

- ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут отличаться от текущих;
- можно обоснованно оценить будущие денежные потоки;

- прогнозируемые денежные потоки компании являются положительными величинами для большинства прогнозных лет и в пост прогнозном периоде.

Доходный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных активов и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль. С этой точки зрения все предприятия, к каким бы отраслям они ни принадлежали, производят всего один продукт – деньги.

Общество не получает выручки, основным активом, формирующим стоимость Объекта оценки являются финансовые вложения, представленные 100% пакетом акций АО «Колизей-3» и средствами, размещенными на депозите. При этом по состоянию на дату оценки Объект оценки не получает доходов от финансовых вложений в акции.

Таким образом, Объект оценки не имеет ретроспективной истории ведения хозяйственной деятельности (деятельность не генерирует выручку), отсутствуют прогнозные финансовые показатели деятельности организации. На дату оценки существует высокая неопределенность развития макроэкономической ситуации в целом. Таким образом, учитывая высокую степень неопределенности поступления и размеров будущих доходов Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке бизнеса.

Отметим также, что основной деятельностью АО «Колизей-3» является сдача имущества в аренду (БЦ Бульварное кольцо). При определении справедливой стоимости БЦ Бульварное кольцо, применяется доходный подход (см. том II Отчета).

5.2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО V п. 24 затратный подход представляет собой 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.

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек.

Затратный подход реализуется двумя методами:

- методом чистых активов
- методом ликвидационной стоимости.

Суть **метода чистых активов** заключается в следующем. Балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной. Следовательно, для определения рыночной стоимости компании статьи баланса должны быть скорректированы и отражены в реальных рыночных ценах. После чего, скорректированный актив баланса уменьшается на текущую стоимость обязательств, что и дает рыночную стоимость собственного капитала компании.

Метод стоимости чистых активов целесообразно использовать, если:

- компания обладает значительными материальными активами;
- ожидается, что компания по-прежнему будет действующей.

Метод ликвидационной стоимости применяется, если компания находится на стадии банкротства, или вероятность этого очень велика. В этом случае рыночная (справедливая) стоимость предприятия рассчитывается по методу ликвидационной стоимости. Данный метод отличается от метода чистых активов тем, что учитывает затраты на ликвидацию, т.е. комиссионные оценочным и юридическим фирмам, налоги и сборы, которые платятся при продаже, а также, PV-фактор (с учетом календарного графика ликвидации активов) и др.

Оценщик использовал в расчетах метод чистых активов, так как Объект оценки представляет собой действующее предприятие.

Порядок расчета стоимости чистых активов определяется в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

[Методика корректировок статей баланса](#)

Активы, участвующие в расчете, представляют собой денежное и неденежное имущество общества, в состав которого включаются следующие статьи:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса: нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы;
- оборотные активы: запасы, НДС по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы – за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников по взносам в уставный капитал.

Пассивы, участвующие в расчете, представляют собой обязательства общества, в состав которых включаются следующие статьи:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

Базовая формула затратного подхода выглядит так:

$$\text{Стоимость предприятия} = \text{Активы} - \text{Обязательства.}$$

При расчете справедливой стоимости чистых активов предприятия в рамках затратного подхода используются данные баланса Общества на дату оценки, либо на последнюю отчетную дату.

6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.09.2025 г. Дата оценки – 27.02.2026 г. Оценка проводится с учетом специального допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 30.09.2025 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 30.09.2025 г. по 27.02.2026 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

Исходные данные бухгалтерского учета Общества на дату оценки, необходимые при оценке стоимости Объекта в рамках затратного подхода, представлены в таблице ниже.

Таблица 21 Активы и обязательства Общества

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы			
Долгосрочные финансовые вложения	1170	263 073	96,81%
Отложенные налоговые активы	1180	625	0,23%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	314	0,12%
Дебиторская задолженность	1230	211	0,08%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	6 850	2,52%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	670	0,25%
Прочие оборотные активы	1260	-	0,000%
Итого активы:		271 743	100%
Обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	0,001%
Оценочные обязательства	1430, 1540	1	0,0004%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	480	0,18%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	0,00%
Доходы будущих периодов	1530	-	0,00%
Итого обязательства:		483	0,18%
Чистые активы (активы минус обязательства):		271 260	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Далее согласно методологии подхода необходимо определить справедливую стоимость активов и обязательств Общества по состоянию на дату оценки.

Справедливая стоимость активов

Корректировка статьи «Финансовые вложения» (строка 1170)

По строке баланса 1170 отражаются долгосрочные финансовые вложения. По состоянию на 30.09.2025 общая сумма финансовых вложений Общества составляет 263 073 тыс. руб. (96,81% от всех активов Общества).

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, финансовые вложения представлены ценными бумагами - акциями обыкновенными именованными 100 шт. АО «Колизей-3» балансовая стоимость – 263 073 022 рубля, доля владения составляет 100%.

Для определения справедливой стоимости финансовых вложений необходимо рассчитать справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3». Описание оцениваемого объекта и расчет его справедливой стоимости представлены в Приложении 1 к Отчету.

Согласно анализу и расчетам оценщика справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3» составила с учетом округления 1 653 000 тыс. руб.

Таким образом, стоимость статьи «Финансовые вложения» (1170) по состоянию на дату оценки составляет 1 653 000 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 625 тыс. руб., что составляет 0,23% от валюты баланса Общества.

Сумма отложенных налоговых активов возникает вследствие существующей разницы между бухгалтерским учетом (БУ) и налоговым учетом (НУ). Так, например, в практике БУ формирование ОНА по основным средствам происходит следующим образом: если сумма начисленной амортизации по БУ больше (например, ускоренная амортизация), чем по НУ, то начисляется отложенный налоговый актив, равный 20% от величины разницы.

Кроме того, могут быть и иные различия, служащие причиной образования отложенных налоговых активов. Например, в результате разницы в расчете списания материалов в БУ и НУ у Общества возникает небольшая сумма отложенных налоговых активов по статье «Материалы».

Таким образом, отложенные налоговые активы у предприятия возникают лишь в результате расхождения в налоговом и бухгалтерском учете. Данные активы обладают определенной ценностью, получаемой посредством налоговых вычетов, уменьшающих налогооблагаемую базу для налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы Общества по информации Заказчика сформированы за счет убытков прошлых лет и текущего года.

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.¹¹

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет не отражает справедливой стоимости, поскольку использование данного актива возможно только в будущем при условии получения налогооблагаемой прибыли.

В соответствии с действующим налоговым законодательством убытки прошлых лет могут быть приняты для льготирования налоговой прибыли в течение неограниченного времени. Таким образом, данный отложенный налоговый актив в будущие периоды может быть использован для экономии налоговых платежей.

Для определения справедливой стоимости отложенных налоговых активов необходимо определить вероятность получения налогооблагаемой прибыли в будущем. При отсутствии налогооблагаемой прибыли стоимость отложенных налоговых активов равна 0.

Анализ ретроспективных данных о доходах и расходах Общества показывает, что доходы Общества формируются за счет получения сумм начисленных процентов по вкладам на депозитных счетах, при этом доходов не достаточно для покрытия расходов Общества.

Таким образом, не будет получена налогооблагаемая прибыль. А с учетом отсутствия у Общества иных источников получения доходов в ближайший период невозможно предполагать получение Обществом налогооблагаемой прибыли. Учитывая отсутствие налогооблагаемой прибыли, стоимость отложенных налоговых активов принята равной 0.

Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 0 руб.

Корректировка статьи «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (строка 1220)

По состоянию на 30.09.2025 на балансе Общества учитывается налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в размере 314 тыс. руб., что составляет 0,12% от валюты баланса Общества.

Налог на добавленную стоимость (НДС) входит в состав всех товаров и услуг, продаваемых и оказываемых на территории России. Формально этот налог платит производитель, но фактически его оплачивает конечный покупатель. Производитель, использующий в производстве товары других компаний, при продаже своего товара должен оплачивать в бюджет не весь полученный от покупателя НДС, а только разницу между ним и суммой налога, заплаченной поставщиками. Таким

¹¹ <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

образом, в статье баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» числится сумма, которую Общество может возместить в качестве налогового вычета, при расчете НДС с оказанных услуг и проданных товаров.

В связи с тем, что величина НДС носит краткосрочный характер, справедливая стоимость статьи принималась равной балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость статьи «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (1220) по состоянию на дату оценки составляет 314 тыс. руб.

Корректировка статьи «Дебиторская задолженность» (1230)

Под дебиторской задолженностью понимаются права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг. В целом она разделяется на текущую дебиторскую задолженность и просроченную. В свою очередь из просроченной задолженности выделяется задолженность, по которой истек срок исковой давности.

По состоянию на 30.09.2025 на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 211 тыс. руб., что составляет 0,08% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 30.09.2025, предоставленная Заказчиком.

Таблица 22 Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества

Наименование	Сумма на 30.09.2025 г., руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	189 677,90
Расчеты по налогам и сборам	21 178,00
Итого	210 855,90

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение вероятности и сроков погашения дебиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса на дату оценки является текущей, к погашению в краткосрочном периоде (до 31.12.2025 г.). Согласно ФСО III раздел I, пункт 2: процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Следовательно, информация о вероятности и сроках погашения дебиторской задолженности, полученная от Заказчика, принимается оценщиком как достоверная.

Основываясь на проведенном анализе и учитывая незначительную долю всей дебиторской задолженности в составе активов, справедливая стоимость дебиторской задолженности принимается равной балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 211 тыс. руб.

Корректировка статьи «Финансовые вложения» (строка 1240)

По строке баланса 1240 отражаются краткосрочные финансовые вложения. По состоянию на 30.09.2025 сумма финансовых вложений Общества составляет 6 850 тыс. руб. (2,52% от всех активов Общества).

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, финансовые вложения представлены денежными средствами, размещенными на депозите на краткосрочный период.

Балансовая стоимость денежных средств, размещенных на депозите, учитывая его краткосрочный характер не корректировалась.

Таким образом, стоимость статьи «Финансовые вложения» (1240) по состоянию на дату оценки составляет 6 850 тыс. руб.

Корректировка статьи «Денежные средств и денежные эквиваленты» (1250)

По состоянию на 30.09.2025 размер денежных средств Общества составлял 670 тыс. руб. (или 0,25% от валюты баланса).

В связи с тем, что денежные средства представляют собой абсолютно ликвидные активы, величина их балансовой стоимости в полном объеме соответствует справедливой и корректировке не подлежит.

Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 670 тыс. руб.

Справедливая стоимость обязательств

Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» (строка 1420)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 2 тыс. руб.

Отложенное налоговое обязательство (ОНО) – это обязательство, равное сумме налога на прибыль, относящегося к учетной прибыли текущего отчетного периода, но подлежащего уплате в будущих отчетных периодах в связи с образованием в текущем отчетном периоде налогооблагаемых временных разниц.

По информации Заказчика ОНО представлено обязательствами по налогу на прибыль.

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.¹²

Балансовая стоимость отложенных налоговых обязательств не отражает справедливой стоимости, поскольку наличие отложенных налоговых обязательств не гарантирует, что предприятие заплатит соответствующий налог в полном объеме. Условие уплаты – наступление определенных обстоятельств, а именно - получение налогооблагаемой прибыли.

Для определения справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств необходимо определить вероятность получения налогооблагаемой прибыли в будущем. При отсутствии налогооблагаемой прибыли стоимость отложенных налоговых обязательств равна 0.

Выше по тексту Отчета (см. Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)), был сделан вывод о том, что невозможно на дату оценки предполагать получение налогооблагаемой прибыли ООО «ПФ-Инвест» в ближайшем будущем.

Справедливая стоимость отложенных налоговых обязательств принята равной нулю.

Таким образом, стоимость отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 0 тыс. руб.

Корректировка статьи «Оценочные обязательства» (строки 1430 и 1540)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 1 тыс. руб.

Данные обязательства представлены резервами предстоящих расходов прочие.

Учитывая природу данных обязательств, их краткосрочный характер, справедливая стоимость была принята в размере балансовой стоимости на дату оценки.

Таким образом, стоимость оценочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 тыс. руб.

Корректировка статьи «Кредиторская задолженность» (1520)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 480 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

Таблица 23 Кредиторская задолженность Общества

Наименование	Сумма, руб.
Расчеты по налогам и сборам	443 276,00
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15 100,00
Расчеты с персоналом по оплате труда	21 750,00
Итого	480 126,00

Источник: данные, представленные Заказчиком

¹² <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

Определение вероятности и сроков погашения кредиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 баланса на дату оценки, является текущей, к погашению в краткосрочном периоде – до 31.12.2025 г. Согласно ФСО III раздел I, пункт 2: процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Следовательно, информация о вероятности и сроках погашения кредиторской задолженности, полученная от Заказчика, принимается оценщиком как достоверная.

Учитывая текущий характер кредиторской задолженности, ее справедливая стоимость принимается в размере балансового значения.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 480 тыс. руб.

Расчет справедливой стоимости собственного капитала ООО «ПФ-Инвест» с использованием затратного подхода

В соответствии с выбранным методом оценки расчет справедливой стоимости собственного капитала Объекта оценки по состоянию на дату оценки проводится по следующей формуле:

$$MV_{Equity} = V_A - V_{TL}, \text{ где:}$$

MV_{Equity} – справедливая стоимость собственного капитала;

V_A – справедливая стоимость активов;

V_{TL} – справедливая стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

Таблица 24 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест» затратным подходом

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы					
Долгосрочные финансовые вложения	1170	263 073	1 388 927	1 653 000	96,81%
Отложенные налоговые активы	1180	625	(625)	-	0,23%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	314	-	314	0,12%
Дебиторская задолженность	1230	211	-	211	0,08%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	6 850	-	6 850	2,52%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	670	-	670	0,25%
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-	0,00%
Итого активы:		271 743	1 388 302	1 661 045	100%
Обязательства					
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	(2)	-	0,001%
Оценочные обязательства	1430, 1540	1	-	1	0,0004%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	480	-	480	0,18%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-	0,00%
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	0,00%
Итого обязательства:		483	(2)	481	0,18%
Чистые активы (активы минус обязательства):		271 260	1 388 304	1 660 564	

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **1 660 564 000 рублей.**

6.2. КОРРЕКТИРОВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученный по результатам проведения оценки результат требует корректировки для отражения специфики оцениваемой доли в уставном капитале.

Традиционные корректировки можно, в первом приближении, разделить на две категории:

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

При проведении оценки степень контроля, которой обладает оцениваемый объект, рассматривается перед оценкой степени ликвидности, поскольку степень контроля или его отсутствие оказывает влияние как на размер скидки за отсутствие ликвидности, так и на процедуры, которые должны быть использованы для количественного определения за скидки за недостаточную ликвидность.

6.2.1. СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

После определения показателей стоимости оцениваемого общества с применением стандартных подходов к оценке, необходимо провести согласование этих результатов, проанализировав их положительные и отрицательные стороны с точки зрения текущей рыночной ситуации, после чего сделать вывод о степени влияния результатов, полученных при использовании каждого из подходов, на итоговую стоимость предприятия (100% доли уставного капитала Общества).

В случае определения стоимости частичного интереса (не 100% доли), необходимо определить степень влияния на стоимость этой доли (пакета) факта контроля или неkontrolя последней, уровня концентрации контроля у других акционеров, а также воздействия на эту стоимость степени ликвидности акций/долей оцениваемого предприятия.

Для получения итоговой величины стоимости в процессе оценки предприятия в зависимости от размера оцениваемого пакета акций (доли в УК) учитываются:

- Премия за контроль.
- Скидка за недостаточность контроля.
- Скидка за недостаточную ликвидность акций (доли в УК).

Права собственника контрольного пакета, наличие которых приводит к тому, что стоимость распоряжения/владения контрольным пакетом (долей в УК) всегда выше стоимости распоряжения / владения миноритарным пакетом (доли в УК) приведены ниже:

- выборы Совета директоров и назначение менеджеров;
- определение вознаграждения менеджеров и их привилегий;
- определение политики предприятия, изменение стратегии развития бизнеса;
- принятие решений о поглощениях и слияниях с другими компаниями;
- принятие решений о ликвидации, распродаже имущества предприятия;
- принятие решений об эмиссии;
- изменение уставных документов;
- распределение прибыли по итогам деятельности предприятия и установление размеров дивидендов;
- принятие решения о продаже или приобретении собственных акций компании.

Следовательно, независимо от стоимости компании, покупатель не будет приобретать неконтрольный пакет (долю в УК) иначе, как со скидкой с его пропорциональной доли в стоимости 100% компании. Поэтому при переходе от цены миноритарного пакета/доли к мажоритарному необходимо ввести поправку, отражающую премию за контроль.

Таблица 25 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль

Размер пакета (доли)	Коэффициент контроля при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету (доли)	Скидка на неконтроль при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету (доли)
От 0%+ до 10%	0,49	51%
От 10%+ до 25%	0,60	40%
От 25%+ до 50%	0,74	26%
От 50% до 75%	0,96	4%
От 75% до 100%	1,00	0%

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/206.html>

Согласно Заданию на оценку оценке подлежит 100% доля в уставном капитале ООО «ПФ-Инвест». Корректировка на неконтроль для оцениваемой доли не требуется.

6.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Понятие «скидка на недостаточную ликвидность» определяется как абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг. Таким образом, понятие ликвидности связано с тем, насколько легко и быстро владелец может продать свою долю и обратить ее в денежные средства.

Скидка за недостаточную ликвидность начисляется не только при оценке закрытых компаний, но и акций открытых, которые не находятся в активном рыночном обороте.

Факторы, увеличивающие размер скидки за недостаточную ликвидность для различных объектов оценки:

- низкий размер дивидендов или невозможность их выплаты;
- неблагоприятные перспективы продажи части акций предприятия или самого предприятия;
- ограничения на операции с акциями (например, законодательное запрещение свободной продажи акций закрытых компаний);
- несформированность рынка (и/или непредставленность на нем) акций конкретной компании.

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

- возможность свободной продажи акций/доли;
- возможность свободной продажи самого предприятия;
- высокий размер дивидендов.

Согласно данным, приведенным в работах Фишмена Джея «Руководство по оценке бизнеса», Шэннона П. Пратта «Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний», величина скидок за неликвидный характер при продаже неконтрольного пакета акций в большинстве случаев лежит в пределах 15-50%. Максимальный уровень скидки может достигать до 75%. Уровень скидок рассчитывается на основе сравнительного анализа фондового рынка и рынка слияний и поглощений (контрольные, блокирующие, 100%-е пакеты). Здесь играет важную роль увеличение фактора риска в связи с ограничением влияния на деятельность компании, вследствие чего держатель миноритарного пакета может недополучить значительную часть прибыли, ожидаемой им в виде дивидендов или продажной цены акций.

Базовая величина, из которой вычитается скидка за недостаточную ликвидность – стоимость акций в предположении абсолютной ликвидности. Наиболее часто встречаются следующие базы, на которые начисляются скидки за недостаточную ликвидность контрольных долей:

- цена предложения продажи, которая может быть рассчитана в рамках доходного подхода (методом дисконтирования денежных потоков или прямой капитализации).
- стоимость чистых активов. Считается, что стоимость чистых активов представляет собой стоимость на базе контрольной доли, поскольку владелец контрольной доли имеет возможность использования активов, которые отсутствуют у владельца миноритарной доли. Таким образом, стоимость чистых активов является базой стоимости контрольной доли, и по отношению к нему должны быть проанализированы факторы, оказывающие влияние на потенциальную скидку на низкую ликвидность.

Оценщик не обнаружил признаков снижения ликвидности применительно к Объекту оценки, поэтому скидка на неликвидность не применялась.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 26 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест» в рамках затратного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Справедливая стоимость 100% УК	руб.	1 660 564 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Справедливая стоимость объекта оценки	руб.	1 660 564 000
Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	1 661 000 000

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.3.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В результате проведенных расчетов по различным подходам были получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 27 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	1 661 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

Справедливая стоимость Объекта оценки рассчитана в рамках одного подхода, следовательно, использованному подходу был присвоен удельный вес в размере 100%.

Таблица 28 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	1 661 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)	1 661 000 000 руб.		

Источник: расчет Оценщика

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость Объекта оценки составляет:

1 661 000 000 (Один миллиард шестьсот шестьдесят один миллион) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ ООО «ПФ-ИНВЕСТ»

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, финансовые вложения представлены ценными бумагами - акциями обыкновенными именными 100 шт. АО «Колизей-3» балансовая стоимость – 263 073 022 рубля, доля владения составляет 100%.

Для определения справедливой стоимости финансовых вложений необходимо рассчитать справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3».

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.09.2025 г. Дата оценки – 27.02.2026 г. Оценка проводится с учетом специального допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 30.09.2025 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 30.09.2025 г. по 27.02.2026 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

Краткое описание АО «Колизей-3»

Общие сведения об АО «Колизей-3» представлены в следующей таблице:

Таблица 29 Общие сведения об АО «Колизей-3»

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование юридического лица на русском языке	Акционерное общество "Колизей-3"
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "Колизей-3"
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1 · Бизнес-центр «Бульварное Кольцо»
ОГРН	1027700573955
Дата государственной. регистрации	07.10.1994
ИНН	7706017922
КПП	770101001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Уставный капитал, руб.	21 000
Генеральный директор	Ганеев Сергей Михайлович
Среднесписочная численность персонала за 2024 год, чел.	2

Источник: данные, представленные Заказчиком

АО «Колизей-3» является коммерческой организацией, действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ и ФЗ от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Общество является непубличным акционерным обществом.

Согласно уставу Общества основной целью его деятельности является осуществление деятельности по аренде и управлению собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России по состоянию на 27.02.2026 г.¹³ АО «Колизей-3» осуществляет следующие виды деятельности:

- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (основной - ЕГРЮЛ, Бухгалтерская отчетность)
- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
- 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Уставной капитал Общества размещен в 100 обыкновенных именных бездокументарных акциях номинальной стоимостью 210 рублей каждая, номер государственной регистрации выпуска 1-01-42647-Н, выпуск 2. Единственным акционером АО «Колизей-3» является ООО «ПФ-Инвест» (100% пакет акций), обременения по состоянию на дату оценки по информации Заказчика отсутствуют.

По сведениям, предоставленным Заказчиком, корпоративный договор у АО «Колизей-3» отсутствует.

Ниже в таблице представлены финансовые показатели деятельности Общества в ретроспективном периоде:

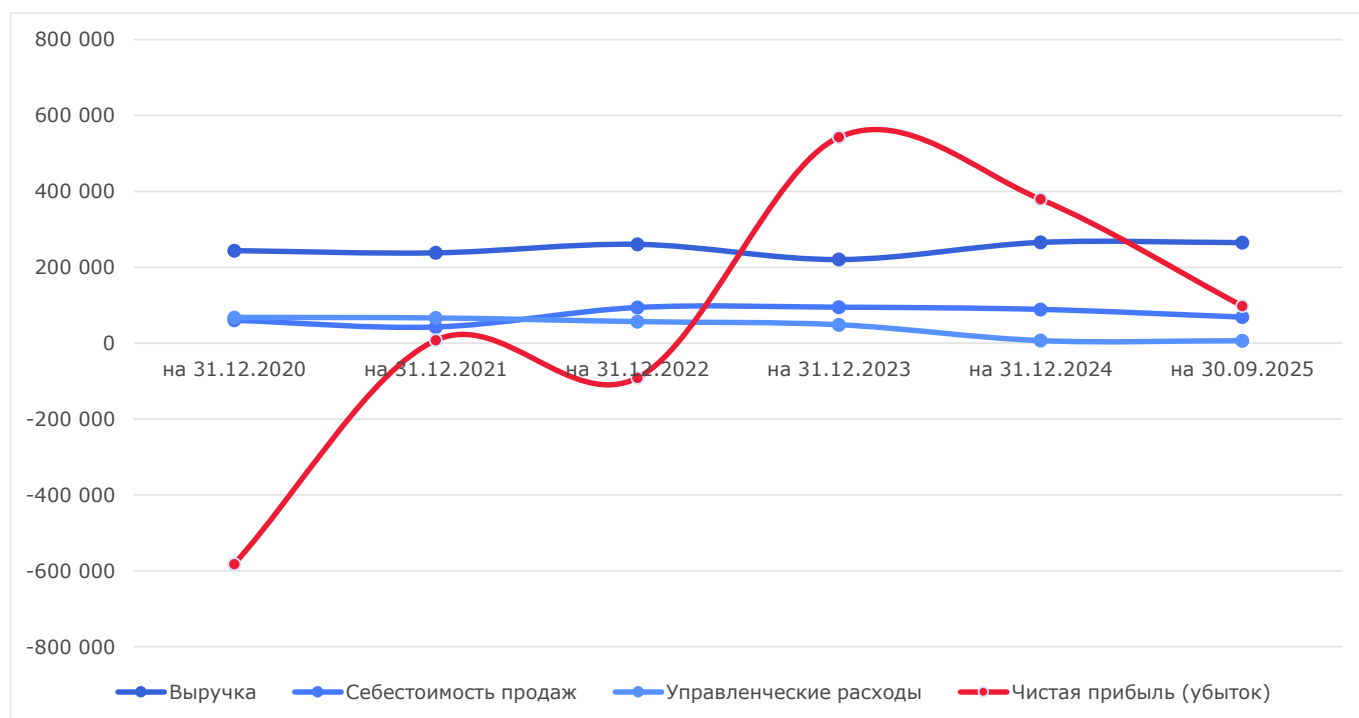
Таблица 30 Финансовые показатели деятельности АО «Колизей-3»

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.				
		за 2021 г.	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
Выручка	2110	237 785	260 251	220 157	265 226	264 775
Себестоимость продаж	2120	-42 254	-93 828	-94 626	-88 778	-68 396
Валовая прибыль	2100	195 531	166 423	125 531	176 448	196 379
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-66 065	-56 359	-48 224	-6 610	-6 360
Прибыль (убыток) от продаж	2200	129 466	110 064	77 307	169 838	190 019
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	0	14 863	0	10 605	14 729
Проценты к уплате	2330	0	-103 555	0	-107 360	-94 062
Прочие доходы	2340	704 529	23 951	717 280	355 967	22 188
Прочие расходы	2350	-885 524	-65 571	-118 380	-10 508	-2 910
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-51 529	-20 248	676 207	418 542	129 964
Текущий налог на прибыль	2410	58 824	4 533	-133 748	-39 428	-32 003
Прочее	2460	0	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	7 295	-91 771	542 459	379 114	97 961

Источник: данные, представленные Заказчиком

Графически годовые данные о выручке, чистой прибыли, себестоимости и управленческих расходах представлены ниже:

¹³ Получено с использованием Системы СПАРК Интерфакс



Из представленных данных видно, что выручка АО «Колизей-3» в анализируемом периоде колеблется, сохраняя примерно один и тот же уровень до 2023 г., а на конец 2023 г. снижается в сравнении с аналогичным прошлым периодом на 15%, за 2024 г. отмечается рост на 20%, по информации Заказчика выручка формируется за счет управления собственным недвижимым имуществом – осуществляется предоставление в аренду помещений в бизнес-центре Бульварное кольцо. При этом чистая прибыль значительно колеблется, положительное значение чистой прибыли было получено в 2021 г., однако достигнуто положительное значение за счет получения прочих доходов, положительное значение 2023 - 2024 г. также сформировано преимущественно за счет прочего дохода. Прочие доходы Общества представлены суммами дооценки инвестиционной недвижимости (БЦ Бульварное кольцо). На конец 3 квартала 2025 г. получено положительное значение прибыли до налогообложения, получена чистая прибыль.

Активы и обязательства Общества по состоянию на дату оценки представлены в следующей таблице:

Таблица 31 Баланс АО «Колизей-3» на 30.09.2025 г.

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 30.09.2025	
АКТИВЫ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	1150	33 317	1,27%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 373 503	90,33%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	40 637	1,55%
Отложенные налоговые активы	1180	95 102	3,62%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	2 542 559	96,77%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	70	0,00%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	16 418	0,62%
Финансовые вложения	1240	0	0,00%
Денежные средства	1250	68 398	2,60%
Прочие оборотные активы	1260	104	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	84 999	3,23%
БАЛАНС	1600	2 627 558	100%
ПАССИВЫ			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	21	0,001%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Резервный капитал	1360	1	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	695 556	26,47%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	695 578	26,47%
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1410	1 258 429	47,89%

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
		на 30.09.2025	
Отложенные налоговые обязательства	1420	444 288	16,91%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	35 859	1,36%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	1 738 576	66,17%
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1510	58 906	2,24%
Кредиторская задолженность	1520	134 315	5,11%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	183	0,01%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	193 404	7,36%
БАЛАНС	1700	2 627 558	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

956,77% всех активов Общества составляют внеоборотные активы, которые формируются за счет доходных вложений в материальные ценности (90,33%), основных средств (1,27%), долгосрочных финансовых вложений (1,55%) и отложенных налоговых активов (3,62%).

Собственный капитал Общества сформирован за счет уставного капитала и нераспределенной прибыли. Чистые активы положительны = 695 578 тыс. руб. Обязательства представлены в основном кредитами и займами, отложенными налоговыми обязательствами и кредиторской задолженностью.

Для определения справедливой стоимости 100% пакета акций АО «Колизей-3» был выбран затратный подход (метод чистых активов), исходя из наличия у Общества значительных активов и предположения о продолжении деятельности Общества.

Учитывая невозможность должного соблюдения положений Федеральных стандартов оценки в отношении сравнительного подхода, в том числе отсутствие достоверной и достаточной для анализа информации о ценах и характеристиках организаций-аналогов (существенной для определения стоимости объекта оценки), Оценщик отказался от расчетов в рамках сравнительного подхода.

В связи с тем, что справедливая стоимость основных средств и доходных вложений в материальные ценности рассчитываются в рамках доходного подхода, то основные входящие показатели расчета доходного подхода к оценке бизнеса будут повторять расчеты в рамках проведения оценки данных активов. Таким образом, учитывая то, что в рамках доходного подхода оцениваются активы, которые генерируют поток доходов Общества, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке бизнеса.

Расчет справедливой стоимости 100% пакета акций АО «Колизей-3»

Для определения справедливой стоимости финансовых вложений необходимо рассчитать справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3».

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.09.2025 г. Дата оценки – 27.02.2026 г. Оценка проводится с учетом специального допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 30.09.2025 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 30.09.2025 г. по 27.02.2026 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

Исходные данные бухгалтерского учета Общества на дату оценки, необходимые при оценке стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода, представлены в таблице ниже.

Таблица 32 Активы и обязательства АО «Колизей-3»

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025 г.	Доля в структуре баланса
Активы			
Основные средства	1150	33 317	1,27%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 373 503	90,33%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	40 637	1,55%
Отложенные налоговые активы	1180	95 102	3,62%
Запасы	1210	70	0,0027%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9	0,0003%
Дебиторская задолженность	1230	16 418	0,62%

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025 г.	Доля в структуре баланса
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	68 398	2,60%
Прочие оборотные активы	1260	104	0,004%
Итого активы:		2 627 558	100%
Обязательства			
Заемные средства	1410, 1510	1 317 335	50,14%
Отложенные налоговые обязательства	1420	444 288	16,91%
Оценочные обязательства	1430, 1540	183	0,01%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	35 859	1,36%
Кредиторская задолженность	1520	134 315	5,11%
Итого обязательства:		1 931 980	74%
Чистые активы (активы минус обязательства):		695 578	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Далее согласно методологии подхода необходимо определить справедливую стоимость активов и обязательств Общества по состоянию на дату оценки.

Справедливая стоимость активов

Корректировка статьи «Основные средства» (строка 1150) и доходные вложения в материальные ценности (строка 1160)

Балансовая стоимость основных средств Общества на 30.09.2025 составляет 33 317 тыс. руб., что составляет 1,27% от валюты баланса Общества. Балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности Общества на 30.09.2025 составляет 2 373 503 тыс. руб., что составляет 90,33% от валюты баланса Общества.

Расшифровка основных средств и доходных вложений в материальные ценности Общества представлена в таблицах ниже.

Таблица 33 Основные средства АО «Колизей-3»

Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Автомобиль CITROEN Space Tourer H656 РУ799	28.10.2020	2 000 000,00	320 833,34
Информационная доска на первом этаже БЦ с указанием арендаторов 2800*2080*70 рама алюминиевая, черная	30.09.2025	131 174,24	131 174,24
Сервер видеонаблюдения	03.10.2013	212 599,42	0
Персональный компьютер (Директор)	30.03.2022	106 299,17	42 519,68
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001	31.12.2021	24 752 164,69	21 843 946,99
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001	31.12.2021	11 807 900,43	10 420 549,08
Турникет Gunnebo SpeedStile GLs 1200*800мм	15.12.2017	1 602 440,20	0
Стойка-ресепшн	22.11.2017	572 457,63	124 032,51
Системный блок	04.12.2017	219 490,68	0
Пост охраны Тип П-2	27.09.2017	169 900,00	0
Источник бесперебойного питания ONTEK PM II 30, 30 кВА/30 кВт (PF=1), 3ф/3ф, моноблок, 815x300x1000	12.06.2024	515 676,66	306 618,51
Шлагбаум при въезде на территорию БЦ Чистые пруды	10.07.2024	180 391,75	127 778,29
Итого		42 270 494,87	33 317 452,64

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таблица 34 Доходные вложения в материальные ценности АО «Колизей-3»

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды	2 373 503 410	-	2 373 503 410
Итого	2 373 503 410	-	2 373 503 410

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, основные средства и доходные вложения в материальные ценности представлены правами аренды на земельные участки, зданием бизнес-центра (право собственности), неотделимыми улучшениями, встроенным оборудованием здания, объектами движимого имущества. Все объекты за исключением автомобиля принимают участие в формировании доходов от предоставления помещений бизнес-центра в аренду. Описание и расчет справедливой стоимости объекта недвижимости представлено в Приложении 5 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет 2 651 600 тыс. руб.

Учитывая, что определение справедливой стоимости осуществлялось с применением доходного подхода, то в стоимости учтена стоимость и прочих объектов основных средств (за исключением автомобиля). Принимая во внимание незначительную долю стоимости автомобиля в стоимости основных средств Общества, его справедливая стоимость была принята на уровне остаточной балансовой стоимости: 320 833 руб.

Итоговое значение справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности определено как сумма: 2 651 600 + 321 = 2 651 921 тыс. руб.

Таким образом, стоимость основных средств Общества (строка 1150) и доходных вложений в материальные ценности (строка 1160), по состоянию на дату оценки, составляет 2 651 921 тыс. руб.

Корректировка статьи «Финансовые вложения» (строка 1170)

По строке баланса 1170 отражаются долгосрочные финансовые вложения. По состоянию на 30.09.2025 общая сумма финансовых вложений Общества составляет 40 637 тыс. руб. (1,55% от всех активов Общества).

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, финансовые вложения представлены зачисленными денежными средствами (дивиденды) в пользу ООО «ПФ-Инвест».

По своей сути данные вложения не являются активами ОА «Колизей-3», отражают расчеты по дивидендам с материнской компанией, от данных вложений не ожидаются какие-либо денежные потоки (включая возврат инвестиций).

С точки зрения здравого смысла справедливая стоимость данных вложений составит 0 руб.

Таким образом, стоимость статьи «Финансовые вложения» (1170) по состоянию на дату оценки составляет 0 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 95 102 тыс. руб., что составляет 3,62% от валюты баланса Общества.

Сумма отложенных налоговых активов возникает вследствие существующей разницы между бухгалтерским учетом (БУ) и налоговым учетом (НУ). Так, например, в практике БУ формирование ОНА по основным средствам происходит следующим образом: если сумма начисленной амортизации по БУ больше (например, ускоренная амортизация), чем по НУ, то начисляется отложенный налоговый актив, равный 20% от величины разницы.

Кроме того, могут быть и иные различия, служащие причиной образования отложенных налоговых активов. Например, в результате разницы в расчете списания материалов в БУ и НУ у Общества возникает небольшая сумма отложенных налоговых активов по статье «Материалы».

Таким образом, отложенные налоговые активы у предприятия возникают лишь в результате расхождения в налоговом и бухгалтерском учете. Данные активы обладают определенной ценностью, получаемой посредством налоговых вычетов, уменьшающих налогооблагаемую базу для налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы Общества сформированы преимущественно за счет убытков прошлых лет:

Таблица 35 Отложенные налоговые активы Общества

Наименование	Сумма на 30.09.2025 г., руб.	Комментарий Заказчика
Основные средства	8 495,15	Разница в первоначальной оценке объектов ОС; после полной амортизации объекта спишется ОНА
Резервы сомнительных долгов	1 514 720,11	Резерв по невозможной к взысканию Дт задолженности, формируется в БУ, не формируется в НУ; после списания в БУ резерва в ближайшие 2 года спишется и ОНА
Убытки прошлых лет	71 136 421,12	Убыток прошлых периодов, уменьшающий НО прибыль будущих периодов; при принятии убытка в целях уменьшения налога на прибыль будет списываться до полного списания
Арендные обязательства	22 441 781,10	Арендные обязательства согласно ФСБУ 25 формируются в БУ, не формируются в НУ; фактически не спишется, т.к. Это ОНА по земельным участкам, на которых находится здание БЦ.
Итого округленно	95 101 417,48	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Учитывая незначительность ОНА, сформированных по основным средствам, резервам сомнительных долгов, их стоимость не корректировалась.

ОНА сформированные по арендным обязательствам принималась равной 0 руб., поскольку по информации Заказчика данные активы не могут быть использованы для уменьшения налога на прибыль и будут списаны только в ситуации продажи Объекта недвижимости (включая права аренды на земельный участок) или завершения договора аренды земельного участка (аренда не будет возобновлена), однако Общество в перспективе не планирует продажу объекта недвижимости или расторжение договора аренды земельного участка.

Определялась справедливая стоимость ОНА сформированных за счет убытков прошлых лет (75% всех отложенных налоговых активов Общества).

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.¹⁴

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет не отражает справедливой стоимости, поскольку использование данного актива возможно только в будущем при условии получения налогооблагаемой прибыли.

В соответствии с действующим налоговым законодательством убытки прошлых лет могут быть приняты для льготирования налоговой прибыли в течение неограниченного времени. Таким образом, данный отложенный налоговый актив в будущие периоды может быть использован для экономии налоговых платежей.

Для определения справедливой стоимости отложенных налоговых активов необходимо определить вероятность получения налогооблагаемой прибыли в будущем. При отсутствии налогооблагаемой прибыли стоимость отложенных налоговых активов равна 0.

В следующей таблице представлены результаты деятельности (прибыль (убыток) до налогообложения) Общества за последние 7 лет:

Таблица 36 Финансовые показатели деятельности Общества

Наименование	Код строки	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Доходы и расходы по обычным видам деятельности								
Выручка	2110	194 533	232 218	243 613	237 785	260 251	220 157	265 226
Себестоимость продаж	2120	101 792	63 615	60 071	42 254	93 828	94 626	88 778
Валовая прибыль (убыток)	2100	92 741	168 603	183 542	195 531	166 423	125 531	176 448
Управленческие расходы	2220	21 943	35 842	67 453	66 065	56 359	48 224	6 610
Прибыль (убыток) от продаж	2200	70 798	132 761	116 089	129 466	110 064	77 307	169 838
Операционные доходы и расходы								
Проценты к получению	2320	26 128	26 157	22 474		14 863	0	10 605
Проценты к уплате	2330	179 093	105 554	190 233		103 555	0	107 360
Прочие доходы	2340	113 741	152 841	248 514	704 529	23 951	717 280	355 967
Прочие расходы	2350	258 149	231 672	924 493	885 524	65 571	118 380	10 508
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-226 575	-25 467	-727 649	-51 529	-20 248	676 207	418 542

Источник: Система СПАРК Интерфакс

Анализ деятельности АО «Колизей-3» показал, что деятельность Общества до 2023 г. не рентабельна, Общество не получало налогооблагаемой прибыли, в 2023 и 2024 гг. была получена налогооблагаемая прибыль. Следовательно, опираясь на результаты деятельности Общества, возможно предполагать получение налогооблагаемой прибыли в будущем.

Однако необходимо учитывать следующее: обстоятельства, специфичные для собственника или одного конкретного потенциального покупателя, не имеют значения, поскольку как заинтересованный продавец, так и заинтересованный покупатель являются гипотетическими физическими или юридическими лицами с признаками типичных участников рынка. Они оценивают актив с позиции его



¹⁴ <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

максимальной доходности исходя из реалий и ожиданий рынка. А значит, может быть рассмотрена среднерыночная рентабельность вида деятельности АО «Колизей-3».


Вид деятельности, осуществляемый Обществом – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Для выявления среднерыночной рентабельности была использована информация Системы СПАРК Интерфакс:

АО "КОЛИЗЕЙ-3"

ОГРН 1027700573955 · ИНН 7706017922 · КПП 770101001 · ОКПО 36567930

doc Текущий раздел · Еще   

Расчетные показатели, 2024 год

 Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 100-300 млн руб.	
		По России	Город Москва
Доля внеоборотных активов в активах	96.25	75.43	72.5
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	25.46	30.24	17.6
Коэффициент быстрой ликвидности	0.64	0.44	0.64
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	74.54	70.03	82.7
Оборачиваемость запасов (дни)	1.79	84.6	67.92
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	39.03	254.38	263.26
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	17.42	4.51	5.82
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	157.81	27.12	33.9
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	81.08	14.73	35.24
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	-25.42	-2.36	-93.51

Источник: Система СПАРК Интерфакс [АО "КОЛИЗЕЙ-3"](#)

Рентабельность всех операций по балансовой прибыли (рассчитывается Системой СПАРК Интерфакс по балансовым показателям как $100\% \cdot \frac{\text{стр.2300}}{\text{стр.2110}}$) для анализируемого вида деятельности при объеме выручки от 100 до 300 млн. руб. (соответствует среднему объему выручки оцениваемого объекта в ретроспективном периоде) в среднем по РФ составляет 27,12%. Используя данный показатель, рассчитаем потенциальную прибыль до налогообложения.

Выручка Общества формируется за счет поступлений арендных платежей от арендаторов и прочих поступлений. Поскольку оценщик при построении расчета исходит из среднерыночных показателей, то показатели Действительного валового дохода (ДВД), которые учитывают и арендные платежи, и прочие поступления, рассчитанные в рамках применения доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта недвижимости, соответствуют прогнозным значениям выручки Общества.

Прогнозный период принимается равным периоду необходимому для полного списания отложенных налоговых активов сформированных по убыткам прошлых лет. Прогноз ДВД (подробно см. Приложение 5 к Отчету, том II) осуществлен оценщиком до 2032 г.

Для определения текущей стоимости сумм отложенных налоговых активов, направленных на уменьшение налога на прибыль, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, которая должна учитывать риски, присущие виду деятельности Общества. Ставка дисконтирования будет рассчитана для собственного капитала (модель CAPM), поскольку ОНА относятся к собственному капиталу компании.

Ставка дисконтирования для собственного капитала в соответствии с моделью CAPM рассчитывалась по следующей формуле:

$$CAPM = k_e = R_f + \beta_{unlevered} \times EMRP + R_1 + R_2$$

R_f – безрисковая ставка доходности;

$\beta_{unlevered}$ – бета или мера систематического риска инвестиций без долговой нагрузки;

$EMRP$ – рыночная премия за риск акционерного капитала;

R_1 – премия за малую капитализацию;

R_2 – премия за вложение в конкретную компанию.

Безрисковая ставка

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор, независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране, получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства страны с высоким инвестиционным рейтингом.

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается доходность к погашению 10-летних казначейских американских облигаций, которая на дату оценки составила 4,08%¹⁵.

Коэффициент бета

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента бета. Более высокая чувствительность к систематическому риску предполагает более высокую рыночную премию и наоборот. Компания, коэффициент бета, которой, больше единицы является более рискованной, чем "средняя" компания, в то время как значение бета ниже единицы указывает на меньший риск, чем на рынке в целом.

Для расчета коэффициента бета необходимо определить коэффициент бета без учета долговой нагрузки по отрасли, а затем сделать поправку на долговую нагрузку.

Для расчета использовалось значение Unlevered beta corrected for cash для отрасли Real Estate (operations and services) = 0,81¹⁶ и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 24,64%.¹⁷

Значение β для компании с заданным D/E связано со значением β без учета финансового рычага следующим соотношением:

$$\beta = \beta_u \times (1 + (1 - T) \times D/E)$$

β – коэффициент бета с учётом долговой нагрузки оцениваемой компании;

β_u – значение коэффициента бета без учёта финансового рычага;

T – предельная ставка налога на прибыль (принимается в размере 25%¹⁸);

$\frac{D}{E}$ – структура капитала.

Таким образом, рассчитанное значение β составляет 0,96.

Рыночная премия за риск акционерного капитала

Все расчёты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях фондового рынка США как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов. Премия за риск акционерного капитала (equity risk premium) отражает расхождение в доходности, представленное превышением доходности корпоративных акций над государственными облигациями.

Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции компании.

Согласно статистике, рассчитанной по данным американского фондового рынка, среднерыночная премия составляет 5,48%¹⁹.

Страновой риск

¹⁵ https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202602

¹⁶ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

¹⁷ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete

¹⁸ https://www.nalog.gov.ru/rn52/news/tax_doc_news/15604141/

¹⁹ www.damodaran.com

Для учета рисков вложений в акционерный капитал российских компаний был произведен расчет рыночной премии с учетом странового риска для России. Размер страновой премии был рассчитан как спред доходностей 30-летних валютных облигаций России²⁰ и T-Bonds²¹: = 13,64% - 4,7% = 8,94%.

Определение премии за риск инвестирования в конкретную компанию

Премия за специфический риск оцениваемого Общества отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемое Общество, которые не были учтены в коэффициенте бета и премии за страновой риск.

Основными факторами, оказывающими влияние на специфический риск компании, являются:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- качество корпоративного управления;
- конкурентная среда и рыночная ситуация;
- зависимость от ключевых потребителей.

Принятый оценщиком диапазон премии за специфический риск компании лежит в пределах 0–5%. Для расчёта премии использовался следующий алгоритм:

- определялась степень риска по каждому из приведённых выше факторов с присвоением условного балла;
- на основе совокупного риска по всем факторам определялось значение специфического риска бизнеса путём вычисления среднего;
- в зависимости от полученного значения специфического риска в баллах присваивалась премия за специфический риск.

Для определения размера премии за риск в соответствии с определенной степенью риска использовалась следующая шкала:

Таблица 37 Премии за специфический риск

Степень риска	Диапазон значения риска	Размер премии, %
Низкая	= 1 но < 1.5	0-1
Средняя	> = 1.75 но < 2.25	2-3
Высокая	> = 2.5 - 3	4-5

Расчет премии за специфический риск представлен в следующей таблице:

Таблица 38 Расчет степени риска и премии за специфический риск

№ п/п	Факторы риска	Степень риска			Компания
		Низкая	Средняя	Высокая	
1	Зависимость от ключевых сотрудников	1	2	3	2
2	Корпоративное управление	1	2	3	1
3	Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	2
4	Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	1
5					Итого сумма 6
6					Рассчитанная степень риска 1,50
7					Премия за риск 1,00%

Источник: расчет оценщика

Премия за размер компании

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, чем при вложении в крупные компании. Это связано, прежде всего, с теми преимуществами, которые имеет крупная компания: относительно более лёгкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также большая стабильность бизнеса по сравнению с малыми конкурентами. Относительно небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

²⁰ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

²¹ https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2025

Показатель премии за риск инвестирования в компании с низкой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по вложениям в небольшие компании и средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США. В рамках настоящего Отчета премия за малую капитализацию была принята на уровне 3,02%.

Таблица 39 Премия за малую капитализацию

Группа капитализации	Нижняя граница (капитализация)	Верхняя граница (капитализация)	Премия
Mid-cap, 3rd-5th decile	3 281	16 738	0,60%
Low-cap, decile 6th-8th decile	629,118	3 277	1,22%
Micro-cap, decile 9th-10th decile	10,588	627,803	3,02%
Breakdown of Deciles 1-10			
1st decile (largest)	31 316,51	2 203 381,29	-0,26%
2nd decile	12 323,85	31 316,51	0,45%
3rd decile	5 916,02	12 323,85	0,57%
4th decile	3 769,88	5 916,02	0,58%
5th decile	2 365,08	3 769,88	0,93%
6th decile	1 389,12	2 365,08	1,16%
7th decile	782,38	1 389,12	1,37%
8th decile	373,88	782,38	1,18%
9th decile	218,23	373,88	2,15%
10th decile (smallest)	2,02	218,23	4,83%

Источник: Duff&Phelps @2022

Корректировка стоимости капитала для рублевого денежного потока

Поскольку для расчета значения CAPM использовались данные, номинированные в долларовом эквиваленте, следует перевести его в рублевый эквивалент, так как оцениваемый объект функционирует на территории России, и денежные потоки также номинированы в рублях.

Согласно теории паритета процентных ставок и формуле Фишера²² соотношение процентных ставок по кредитам в разных валютах на рыночных условиях должно быть сопоставимо с соотношением ожидаемых темпов инфляции, с соотношением форвардного и "спот" – курсов данных валют, с соотношением ожидаемого изменения "спот" – курса.

В рыночной экономике обменный курс двух валют должен отвечать соотношению уровней цен товаров в этих странах. В этом состоит содержание так называемой теоремы о паритете покупательной способности. Несоблюдение данной пропорции открывает возможность совершить операцию подобную арбитражной. Одни и те же рыночные силы приводят в равновесие цены на товары на внутреннем и зарубежном рынках. паритет покупательной способности подразумевает, что любые различия в уровнях инфляции будут компенсированы изменениями обменного курса. Следовательно, паритет покупательной способности говорит о том, что для оценки изменений в спотовом обменном курсе нужно оценить разницу в уровнях инфляции.

Если ожидаемые реальные процентные ставки одинаковы, то разница между номинальными процентными ставками должна равняться разнице между ожидаемыми уровнями инфляции. Теория Ирвинга Фишера: изменение денежных процентных ставок с течением времени отражает изменения ожидаемого уровня инфляции. Таким образом, разница в процентных ставках в разных странах также отражает изменения ожидаемого уровня инфляции (теория международного эффекта Фишера).²³

Прогнозный уровень долгосрочной инфляции рубля составляет 4%, доллара США – 2,20%²⁴

Формула корректировки выглядит следующим образом:

$$K_{RUR} = \frac{1 + R_{RUR}}{1 + R_{USD}} - 1$$

K_{RUR} – показатель валютной корректировки;

R_{RUR} – рублевая инфляция;

²² Ричард Брейли, Стюарт Майерс. Принципы корпоративных финансов- М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 1997г., стр.953

²³ Ричард Брейли, Стюарт Майерс, Франклин Аллен. Принципы корпоративных финансов- М.: 2019 г., стр.307-312

²⁴ https://cbonds.ru/indexes/?tree_search_type=subgroup&tree_search_id=6260 и https://cbonds.ru/indexes/?tree_search_type=subgroup&tree_search_id=6260

R_{USD} – долларовая инфляция.

Величина валютной корректировки составляет по расчету 1,76%.

Формула внесения корректировки выглядит следующим образом:

$$CAPM_{RUR} = K_{RUR} \times (1 + CAPM_{USD}) - 1$$

$CAPM_{RUR}$ – стоимость собственного капитала в рублевом эквиваленте;

K_{RUR} – показатель валютной корректировки;

$CAPM_{USD}$ – стоимость собственного капитала в долларовом эквиваленте.

Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице:

Таблица 40 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка (R_f)	4,08%	https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202602
2	Коэффициент бета (β)	0,96	расчет
3	Рыночная премия за риск акционерного капитала ($R_m - R_f$)	5,48%	www.damodaran.com
4	Премия за страновой риск (C)	8,94%	определялось как разница между доходностью ОФЗ и казначейских облигаций США
5	Премия для малых предприятий (за малую капитализацию) (S_1)	3,02%	Duff&Phelps @2022
6	Премия за риск, характерный для отдельной компании (S_2)	1,00%	-
7	CAPM (для денежного потока в USD)	22,30%	расчет
8	Показатель валютной корректировки	1,76%	расчет
9	CAPM (для денежного потока в рублях)	24,45%	расчет

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 24,45%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 71 136 421 руб.

Расчет денежных потоков от использования отложенных налоговых активов осуществлялся согласно НК РФ, Статья 283. Перенос убытков на будущее²⁵: в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2030 г. налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период...не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50%. Для прогнозных периодов после 2030 г. оценщик исходил из допущения о сохранении законодательной нормы о максимальном размере уменьшения налогооблагаемой базы. Ставка налога принималась, согласно действующему на дату оценки, законодательству – 25%.

Текущая стоимость денежных потоков от использования отложенных налоговых активов определялась согласно методологии метода дисконтированных денежных потоков по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

FV – прогнозное значение денежного потока от использования отложенных налоговых активов;

i – ставка дисконтирования;

n – номер прогнозного периода (дисконтирование осуществлялось на конец каждого прогнозного периода).

Дисконтирование осуществлялось на конец каждого прогнозного периода, исходя из особенностей уплаты налога на прибыль: начисляется и уплачивается в конце периода. Справедливая стоимость отложенных налоговых активов определялась как сумма текущих стоимостей денежных потоков от использования данных активов. Расчет представлен в следующей таблице:

²⁵ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/

Таблица 41 Расчет справедливой стоимости ОНА по убыткам прошлых лет

Показатель	27.02.2026-31.12.2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.	2031 г.
Выручка, руб.	328 924 211	396 534 477	409 454 165	449 514 754	483 016 248	502 460 456
Темп роста, %						
Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.20.2), %	27,12%	27,12%	27,12%	27,12%	27,12%	27,12%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	89 204 246	107 540 150	111 043 970	121 908 401	130 994 006	136 267 276
Налог на прибыль, руб.	22 301 062	26 885 038	27 760 992	30 477 100	32 748 502	34 066 819
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	11 150 531	13 442 519	13 880 496	15 238 550	16 374 251	1 050 074
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	59 985 890	46 543 372	32 662 875	17 424 325	1 050 074	0
Ставка дисконтирования, %	24,45%	24,45%	24,45%	24,45%	24,45%	24,45%
Дисконтный множитель	0,83	0,67	0,54	0,43	0,35	0,28
Текущая стоимость, руб.	9 282 308	8 991 791	7 460 632	6 581 417	5 682 537	292 824
Справедливая стоимость, руб.	38 291 508					

Источник: расчет оценщика

Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА в таблице ниже:

Таблица 42 Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
Основные средства	8 495,15
Резервы сомнительных долгов	1 514 720,11
Убытки прошлых лет	38 291 508,20
Арендные обязательства	0,00
Итого округленно	39 815 000

Источник: расчет оценщика

Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 39 815 тыс. руб.

Корректировка стоимости «Запасов» (1210)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены запасы в размере 70 тыс. руб., что составляет 0,003% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Укрупненная расшифровка запасов представлена в следующей таблице, полный перечень представлен в Приложении 4:

Таблица 43 Укрупненная расшифровка запасов АО «Колизей-3»

Наименование	Ед. изм.	Балансовая стоимость на 30.09.2025 г.
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	руб.	69 860,00
Всего	руб.	69 860

Источник: данные, представленные Заказчиком

Анализ состава показал, что запасы представлены расходными материалами, товарами и инвентарем. Запасы будут использованы в текущей деятельности. По информации Заказчика все запасы являются ликвидными.

Справедливая стоимость запасов с учетом их состава и незначительности доли в составе активов Общества принята на уровне балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость статьи «Запасы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 70 тыс. руб.

Корректировка статьи «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (строка 1220)

По состоянию на дату оценки на балансе Общества числится налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 9 тыс. руб., что составляет 0,0003% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Данная статья баланса представляет собой сумму, не предъявленную к вычету при расчетах с бюджетом.

Оценщик исходит из допущения, что сумма НДС корректно отражена в балансе, в соответствии со всеми правилами бухгалтерского учета.

Налог на добавленную стоимость (НДС) входит в состав всех товаров и услуг, продаваемых и оказываемых на территории России. Формально этот налог платит производитель, но фактически его оплачивает конечный покупатель. Производитель, использующий в производстве товары других компаний, при продаже своего товара должен оплачивать в бюджет не весь полученный от покупателя НДС, а только разницу между ним и суммой налога, заплаченной поставщиками. Таким образом, в статье баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» числится сумма, которую Общество может возместить в качестве налогового вычета, при расчете НДС с оказанных услуг и проданных товаров.

Учитывая природу данного актива и его краткосрочный характер, справедливая стоимость не корректировалась и принята равной балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость НДС Общества (строка 1220), по состоянию на дату оценки, составляет 9 тыс. руб.

Корректировка статьи «Дебиторская задолженность» (строка 1230)

Под дебиторской задолженностью понимаются права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг. В целом она разделяется на текущую дебиторскую задолженность и просроченную. В свою очередь из просроченной задолженности выделяется задолженность, по которой истек срок исковой давности.

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 16 418 тыс. руб., что составляет 0,62% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 30.09.2025 г., предоставленная Заказчиком.

Таблица 44 Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» АО «Колизей-3»

№	Наименование	Сумма дебиторской задолженности, руб.	Планируемая дата погашения
1	Евразийский фонд стабилизации и развития	306 563,52	22.10.2025
2	ХАБ ШИППИНГ ООО	59 880,71	31.10.2026
3	СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО	70 965,05	16.10.2025
4	АСТЕРИСК АБ Г. МОСКВЫ	450 000,00	18.10.2025
5	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	1 815 660,01	03.10.2025
6	Расчеты с бюджетом	11 950 369,69	28.10.2025
7	КСН ООО	15 787,83	31.10.2025
8	ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ МОСКВА ООО	227 104,60	16.10.2025
9	АУДИТ+ ООО АФ	170 000,00	18.10.2025
10	ЮГ - ПЛАСТ ООО	41 733,89	15.10.2025
11	РАД АО	122 541,65	22.10.2025
12	КОННЕКТИКА ООО	120 404,47	29.10.2025
13	Мотин Н.В.	194 813,12	31.12.2025
14	БАНК ГПБ (АО)	180 237,26	30.10.2025
15	УФК госпошлина	127 000,00	31.12.2025
16	СТАВСТАЛЬ ООО	91 784,31	31.12.2025
17	ЧЭМК АО	83 863,98	25.10.2025
18	ВОСХОЖДЕНИЕ ООО УК	66 621,87	31.12.2025
19	КАРНЕЛУТТИ РУССИЯ ООО	61 482,15	18.10.2025
20	ОРБИТА ООО	47 724,61	20.10.2025
21	ВЫМПЕЛКОМ ПАО	41 884,50	23.10.2025
22	ССИ ШЕФЕР ШОП ООО	26 723,35	31.10.2025
23	ПФ-ИНВЕСТ ООО	21 818,18	29.10.2025
24	Коммерсантъ АО	20 350,62	31.12.2025
25	Андреев Кирилл Александрович	15 000,00	31.12.2025
26	Кораблёв Михаил Николаевич	15 000,00	31.12.2025
27	ИНФОСТАРТ ООО	8 400,00	31.12.2025
28	СОГАЗ АО	8 125,00	31.12.2025
29	СОФТЛАЙН ИНТЕРНЕТ ТРЕЙД ООО	7 800,00	31.12.2025
30	Вентконд ООО	7 736,00	31.12.2025
31	НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР АО	7 480,00	31.12.2025
32	МЕГАФОН ПАО	7 183,76	02.10.2025
33	МИКРОМАРКЕТ РАЗУМНОЙ ЕДЫ ООО	6 000,00	04.10.2025

№	Наименование	Сумма дебиторской задолженности, руб.	Планируемая дата погашения
34	ПОЧТА РОССИИ АО	5 660,60	31.12.2025
35	ЭКОТЕХПРОМ ГУП	5 525,68	31.12.2025
36	МОСГАЗ АО	2 560,52	31.12.2025
37	Крюкова Людмила Наилевна	2 400,00	31.12.2025
38	НЕКСВЕЙ ООО	1 959,30	31.12.2025
39	Сервис-ЭМ ООО	1 520,00	31.12.2025
Итого		16 417 666,23	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение вероятности и сроков погашения дебиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса на дату оценки является текущей, к погашению в установленные даты (см. в таблице), в составе дебиторской задолженности отсутствует сомнительная к взысканию (резервы не создавались по состоянию на дату оценки). Согласно ФСО III раздел I, пункт 2: процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Следовательно, информация о вероятности и сроках погашения дебиторской задолженности, полученная от Заказчика, принимается оценщиком как достоверная.

Анализ сроков погашения дебиторской задолженности показывает, что большая часть дебиторской задолженности (в сумме 16 357 785,52 руб.) будет погашена в краткосрочный период (в период до 3 месяцев). Исходя из краткосрочного характера данной дебиторской задолженности, ее балансовая стоимость не корректировалась, и справедливая стоимость принималась в размере балансового значения.

Дебиторская задолженность со сроком погашения более 3 месяцев с даты оценки классифицировалась как долгосрочная.

дисконтирования денежных потоков, по следующей формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость дебиторской задолженности;

FV – сумма к возврату;

i – ставка дисконтирования (принимались равными значению средневзвешенной ставке по депозитам, нефинансовых организаций в рублях на декабрь 2025 года²⁶ для депозитов со сроком привлечения от 181 дня до 1 года, исходя из срока до погашения);

n – срок до погашения (период дисконтирования).

Таблица 45 Средневзвешенные ставки по депозитам

Период	Нефинансовых организаций, срок							
	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
Январь 2025	20,06	21,51	21,02	23,61	20,15	23,21	18,74	23,20
Февраль 2025	19,48	20,76	21,95	22,56	19,57	21,42	23,03	21,43
Март 2025	19,53	20,19	20,99	21,43	19,57	19,51	-	19,51
Апрель 2025	19,48	20,25	20,71	21,38	19,53	19,80	-	19,80
Май 2025	19,24	19,88	19,81	20,72	19,28	19,66	-	19,66
Июнь 2025	18,47	19,09	19,07	19,34	18,51	18,33	-	18,33
Июль 2025	17,73	17,65	17,59	17,11	17,72	16,79	16,01	16,77
Август 2025	16,48	16,59	16,00	15,72	16,48	15,65	12,68	15,64
Сентябрь 2025	15,79	15,76	15,77	15,15	15,78	14,96	-	14,96
Октябрь 2025	15,25	15,63	15,88	16,16	15,28	15,37	17,22	15,39
Ноябрь 2025	14,93	15,35	15,67	16,12	14,96	15,62	-	15,62
Декабрь 2025	14,60	15,07	15,38	15,36	14,63	14,77	12,64	14,77

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

Расчет представлен в следующей таблице:

²⁶ по состоянию на дату составления отчета более поздняя информация (на февраль 2026 г.) не опубликована

Таблица 46 Рыночная стоимость долгосрочной дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма, руб.	Срок погашения	Срок до погашения, лет	Ставка дисконтирования	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, руб.
ХАБ ШИППИНГ ООО	59 880,71	31.10.2026	0,67	15,36%	0,91	54 404,32
Итого	59 880,71					54 404,32

Источник: расчет оценщика

Справедливая стоимость дебиторской задолженности итого составит: 54 404,32 + 16 357 785,52 = 16 412 189,84 руб.

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 16 412 тыс. руб.

Корректировка статьи «Денежные средств и денежные эквиваленты» (строка 1250)

По состоянию на 30.09.2025 г. размер денежных средств Общества составлял 68 398 тыс. руб. (или 2,60% от валюты баланса).

В связи с тем, что денежные средства представляют собой абсолютно ликвидные активы, величина их балансовой стоимости в полном объеме соответствует справедливой и корректировке не подлежит.

Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 68 398 тыс. руб.

Корректировка статьи «Прочие оборотные активы» (строка 1260)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 104 тыс. руб. (или 0,004% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены расходами будущих периодов:

Таблица 47 Состав прочих оборотных активов Общества

Наименование	Сумма, руб.
Корпоративный тарифный план "Бизнес" (domain_our) bc-brob.ru с 13.02.2025 по 12.02.2026	761,84
Полис Ингосстрах № А1381618035/1 КАСКО Citroen H656PY799 с 30.10.2024 по 29.10.2025	5 812,32
Полис СОГАЗ SGZPG-33250000000617 Страхование имущества БЦ "Бульварное кольцо" с 18.04.25 по 17.04.26	75 473,73
Полис СОГАЗ ТТТ № 7065734527 ОСАГО Citroen H656PY799 с 28.10.2024 по 27.10.2025	487,86
Права использования "СБИС ЭО-Базовый, ОСНО" с 23.03.2025 по 22.03.2026	11 366,71
Права использования ЭДО СБИС "1200 документов" возможность работы в роуминге с 23.03.25 по 22.03.26	4 510,74
Право использования "Контур.Диалок", тарифный план 250 документов с 09.07.2025 по 08.07.2026	2 032,43
Продление регистрации домена bc-brob.ru с 13.04.2025 по 12.04.2026	3 926,79
Итого	104 372,42

Источник: данные, представленные Заказчиком

Учитывая природу данного актива и незначительный вес данной статьи в составе активов Общества, справедливая стоимость данной статьи принята равной балансовой.

Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 104 тыс. руб.

Справедливая стоимость обязательств

Корректировка статьи «Заемные средства» (строки 1410 и 1510)

На дату оценки на балансе Общества числятся долгосрочные заемные средства в размере 1 258 429 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 58 906 тыс. руб.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, заемные средства представлены следующими обязательствами:

Таблица 48 Состав заемных средств Общества

Наименование	Сумма, руб.
Долгосрочные займы и кредиты	1 258 429 430,77
Проценты по долгосрочным займам и кредитам	58 906 145,29
Итого	1 317 335 576,06

Источник: данные, представленные Заказчиком

По состоянию на дату оценки на балансе Общества следующие займы и кредиты:

- кредитор АО "ГПБ-УА" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Газпромбанк-Персей" (договор №А40-36556/2020 от 29.11.2021), сумма остатка задолженности 1 090 689 750 руб., сумма мораторных процентов 58 906 145,29 руб.
- кредитор ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор №КОЛ/1/23-1 от 28.12.2023), сумма остатка задолженности 13 394 970,93 руб.
- кредитор ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор № КОЛ/1/23-2 от 28.03.2024), сумма остатка задолженности 19 350 602,14 руб.
- кредитор ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор № КОЛ/1/23-3 от 27.06.2024), сумма остатка задолженности 19 340 651,42 руб.
- кредитор ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор № КАП/1/24-1 от 31.07.2024), сумма остатка задолженности 27 600 000 руб.
- кредитор ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор № КОЛ/1/23-4 от 17.09.2024), сумма остатка задолженности 19 389 956,28 руб.
- кредитор ВИМ СБЕРЕЖЕНИЯ Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор № КОЛ/1/23-5 от 31.10.2024), сумма остатка задолженности 68 663 500 руб.

Первый долгосрочный кредит Обществу предоставлен АО «ЮниКредит Банк» (кредитор). 21 ноября 2021 г. между кредитором и его преемником АО «Газпромбанк-Управление активами» Д.У. ЗКПИФ «Газпромбанк-Персей», а также ООО «ПФ-Инвест» было заключено Мировое соглашение. Стороны договорились, что 100% задолженности АО «Колизей-3» будет погашено, срок погашения составит 10 лет с даты утверждения арбитражным судом Мирового соглашения, погашение задолженности будет производиться по графику:

Таблица 49 График погашения долга АО «Колизей-3»

Период	Погашение основного долга, руб.
31.12.2025	18 860 750,00
31.03.2026	23 197 500,00
30.06.2026	23 197 500,00
30.09.2026	23 197 500,00
31.12.2026	23 197 500,00
31.03.2027	30 381 250,00
30.06.2027	30 381 250,00
30.09.2027	30 381 250,00
31.12.2027	30 381 250,00
31.03.2028	38 826 000,00
30.06.2028	38 826 000,00
30.09.2028	38 826 000,00
31.12.2028	38 826 000,00
31.03.2029	48 724 500,00
30.06.2029	48 724 500,00
30.09.2029	48 724 500,00
31.12.2029	48 724 500,00
31.03.2030	60 298 500,00
30.06.2030	60 298 500,00
30.09.2030	60 298 500,00
31.12.2030	60 298 500,00
31.03.2031	66 529 500,00
30.06.2031	66 529 500,00
30.09.2031	66 529 500,00
31.12.2031	66 529 500,00
Итого	1 090 689 750

Источник: данные, представленные Заказчиком

В период погашения на непогашенную сумму задолженности начисляются проценты в размере 7,8% годовых, начисленные проценты погашаются ежеквартально.

Также Мировое соглашение предусматривает, что кроме погашения основной суммы долга должник уплатит мораторные проценты, уплата всей суммы мораторных процентов осуществляется одновременно, одновременно с уплатой последнего платежа по графику погашения долга. Сумма мораторных процентов составляет 58 906 145,29 руб. (строка 1510 баланса).

Справедливая стоимость займа определялась как текущая стоимость суммы кредита к погашению по состоянию на дату оценки и текущей стоимости обслуживания кредита (погашение процентов) и текущей стоимости мораторных процентов.

Текущая стоимость суммы кредита и сумм по его обслуживанию определялась методом дисконтирования денежных потоков, по следующей формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость кредита;

FV – балансовая стоимость займа с учетом процентов по кредиту (сумма к возврату) и мораторных процентов;

i – ставка дисконтирования (принималась равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства) в рублях на декабрь 2025 года²⁷ в зависимости от срока оставшегося до погашения кредита);

n – срок до погашения.

Таблица 50 Средневзвешенные ставки по кредитам

Период	Кредитных организаций, предоставленных нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства), сроком							
	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
Январь 2025	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
Февраль 2025	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
Март 2025	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
Апрель 2025	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
Май 2025	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
Июнь 2025	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40
Июль 2025	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00
Август 2025	23,16	21,27	21,95	20,81	21,30	17,32	17,93	17,60
Сентябрь 2025	21,64	21,32	21,67	20,19	21,22	16,50	17,95	17,20
Октябрь 2025	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
Ноябрь 2025	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,23	17,92	17,12
Декабрь 2025	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,60

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

АО «Колизей-3» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2019 г., категория субъекта – малое предприятие. Ставка дисконтирования для расчета составит 16,80%.

Расчет справедливой стоимости заемных средств представлен в следующей таблице:

²⁷ более поздние данные не опубликованы на дату оценки

Таблица 51 Расчет стоимости заемных средств

Период погашения	Погашение основного долга, руб.	Остаток основного долга - начало периода, руб.	Остаток основного долга - конец периода, руб.	Процентная ставка по кредиту	Сумма процентов, руб.	Общий платеж, руб.	Период до погашения, лет	Ставка дисконтирования (ставка по кредитам свыше 3 лет)	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, руб.
4 кв.2025	18 860 750,00	1 090 689 750,00	1 071 829 000,00	7,80%	21 443 259,30	40 304 009,30	0,00	16,80%	1,00	40 304 009,30
1 кв.2026	23 197 500,00	1 071 829 000,00	1 048 631 500,00	7,80%	20 614 355,01	43 811 855,01	0,59	16,80%	0,91	39 982 047,96
2 кв.2026	23 197 500,00	1 048 631 500,00	1 025 434 000,00	7,80%	20 392 291,47	43 589 791,47	0,84	16,80%	0,88	38 268 696,39
3 кв.2026	23 197 500,00	1 025 434 000,00	1 002 236 500,00	7,80%	20 160 313,38	43 357 813,38	1,09	16,80%	0,84	36 603 866,01
4 кв.2026	23 197 500,00	1 002 236 500,00	979 039 000,00	7,80%	19 704 244,18	42 901 744,18	1,34	16,80%	0,81	34 828 537,81
1 кв.2027	30 381 250,00	979 039 000,00	948 657 750,00	7,80%	18 829 736,38	49 210 986,38	1,59	16,80%	0,78	38 449 670,40
2 кв.2027	30 381 250,00	948 657 750,00	918 276 500,00	7,80%	18 448 144,41	48 829 394,41	1,84	16,80%	0,75	36 702 645,78
3 кв.2027	30 381 250,00	918 276 500,00	887 895 250,00	7,80%	18 053 567,57	48 434 817,57	2,09	16,80%	0,72	35 008 573,16
4 кв.2027	30 381 250,00	887 895 250,00	857 514 000,00	7,80%	17 456 263,87	47 837 513,87	2,34	16,80%	0,70	33 249 571,42
1 кв.2028	38 826 000,00	857 514 000,00	818 688 000,00	7,80%	16 630 148,56	55 456 148,56	2,59	16,80%	0,67	37 081 102,48
2 кв.2028	38 826 000,00	818 688 000,00	779 862 000,00	7,80%	15 877 178,75	54 703 178,75	2,84	16,80%	0,64	35 188 518,29
3 кв.2028	38 826 000,00	779 862 000,00	741 036 000,00	7,80%	15 290 409,05	54 116 409,05	3,09	16,80%	0,62	33 474 808,06
4 кв.2028	38 826 000,00	741 036 000,00	702 210 000,00	7,80%	14 529 164,85	53 355 164,85	3,35	16,80%	0,59	31 737 031,21
1 кв.2029	48 724 500,00	702 210 000,00	653 485 500,00	7,80%	13 505 518,36	62 230 018,36	3,59	16,80%	0,57	35 625 422,19
2 кв.2029	48 724 500,00	653 485 500,00	604 761 000,00	7,80%	12 708 055,01	61 432 555,01	3,84	16,80%	0,55	33 833 283,82
3 кв.2029	48 724 500,00	604 761 000,00	556 036 500,00	7,80%	11 889 766,95	60 614 266,95	4,09	16,80%	0,53	32 101 190,52
4 кв.2029	48 724 500,00	556 036 500,00	507 312 000,00	7,80%	10 931 829,93	59 656 329,93	4,35	16,80%	0,51	30 381 101,94
1 кв.2030	60 298 500,00	507 312 000,00	447 013 500,00	7,80%	9 757 069,15	70 055 569,15	4,59	16,80%	0,49	34 336 807,50
2 кв.2030	60 298 500,00	447 013 500,00	386 715 000,00	7,80%	8 692 881,71	68 991 381,71	4,84	16,80%	0,47	32 531 011,99
3 кв.2030	60 298 500,00	386 715 000,00	326 416 500,00	7,80%	7 602 922,85	67 901 422,85	5,09	16,80%	0,45	30 788 059,27
4 кв.2030	60 298 500,00	326 416 500,00	266 118 000,00	7,80%	6 417 437,82	66 715 937,82	5,35	16,80%	0,44	29 089 331,61
1 кв.2031	66 529 500,00	266 118 000,00	199 588 500,00	7,80%	5 118 214,68	71 647 714,68	5,59	16,80%	0,42	30 066 075,77
2 кв.2031	66 529 500,00	199 588 500,00	133 059 000,00	7,80%	3 881 312,80	70 410 812,80	5,84	16,80%	0,40	28 424 919,66
3 кв.2031	66 529 500,00	133 059 000,00	66 529 500,00	7,80%	2 615 976,39	69 145 476,39	6,09	16,80%	0,39	26 842 587,01
4 кв.2031	66 529 500,00	66 529 500,00	0,00	7,80%	1 307 988,20	67 837 488,20	6,35	16,80%	0,37	25 323 927,62
Итого	1 090 689 750					1 422 547 801				840 222 797
Сумма мораторных процентов	58 906 145					58 906 145	6,35	16,80%	0,37	21 989 832
Всего, округленно										862 213 000

Источник: расчет оценщика

В конце декабря 2023 г. у Общества появился второй долгосрочный кредит (договор №КОЛ/1/23-1 от 28.12.2023) на следующих условиях:

- сумма кредита 13 374 250 руб. (далее в сумму основного долга включаются %% первого месяца)
- цель предоставления займа: оплата задолженности перед АО "ГПБ-УА" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Газпромбанк-Персей"
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

В первом квартале 2024 г. у Общества появился третий долгосрочный кредит (договор №КОЛ/1/23-2 от 28.03.2024) на следующих условиях:

- сумма кредита 19 350 602,14 руб. (далее в сумму основного долга включаются %% первого месяца)
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

Во втором квартале 2024 г. у Общества появился четвертый долгосрочный кредит (договор №КОЛ/1/23-3 от 27.06.2024) на следующих условиях:

- сумма кредита 19 340 651,43 руб. (далее в сумму основного долга включаются %% первого месяца)
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

В третьем квартале 2024 г. у Общества появился пятый долгосрочный кредит (договор № КАП/1/24-1 от 31.07.2024) на следующих условиях:

- сумма кредита 27 600 000 руб. (далее в сумму основного долга включаются %% первого месяца)
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

В третьем квартале 2024 г. у Общества появился шестой долгосрочный кредит (договор № КОЛ/1/23-4 от 17.09.2024) на следующих условиях:

- сумма кредита 19 389 956,28 руб. (далее в сумму основного долга включаются %% первого месяца)
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

В четвертом квартале 2024 г. у Общества появился седьмой долгосрочный кредит (договор № КОЛ/1/23-5 от 31.10.2024) на следующих условиях:

- сумма кредита 68 663 500 руб. (далее в сумму основного долга включаются %% первого месяца)
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

Учитывая условия данных займов (условия формирования процентной ставки по кредиту) оценщик пришел к выводу о том, что условия по данным займам отражают среднерыночные условия по

состоянию на дату оценки, следовательно проведение корректировки не требуется. Справедливая стоимость займов по данным договорам принимается в размере балансового значения.

Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 029 953 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» (строка 1420)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 444 288 тыс. руб.

Отложенное налоговое обязательство (ОНО) – это обязательство, равное сумме налога на прибыль, относящегося к учетной прибыли текущего отчетного периода, но подлежащего уплате в будущих отчетных периодах в связи с образованием в текущем отчетном периоде налогооблагаемых временных разниц.

Состав отложенных налоговых обязательств представлен в таблице ниже:

Таблица 52 Отложенные налоговые обязательства

Наименование	Сумма на 30.09.2025 г., руб.	Комментарий Заказчика
Доходные вложения в материальные ценности	422 662 284,59	Обязательство сформировано согласно ФСБУ 25/01 по операциям перевода здания из ОС в инвестиционную недвижимость в 2023 г. Доотражено текущим периодом.
Кредиторская задолженность	13 476 950,45	Обязательства по дисконтированным процентам по аренде земельных участков, сформированные согласно ФСБУ 25/01
Недостачи и потери от порчи ценностей	0,01	Малоценные ОС переданы в эксплуатацию (списаны в НУ).
Основные средства	8 148 628,89	Разница в первоначальной оценке объекта недвижимости в БУ и НУ.
Итого	444 287 863,94	-

Источник: данные, представленные Заказчиком

95% ОНО представлено обязательствами, возникшими связи с переоценкой основных средств и доходных вложений в материальные ценности.

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.²⁸

Балансовая стоимость отложенных налоговых обязательств не отражает справедливой стоимости, поскольку наличие отложенных налоговых обязательств не гарантирует, что предприятие заплатит соответствующий налог в полном объеме. Условие уплаты – наступление определенных обстоятельств.

ОНО, возникшие по аренде земельных участков, будут списываться по мере амортизации балансовой стоимости прав пользования земельными участками (одновременно будут уменьшаться и обязательства по правам пользования). В реальности данные суммы ОНО не погашаются, а списываются по мере уменьшения временной разницы. Кроме того, если не предполагается продажа прав аренды земельных участков, не возникает необходимость уплаты налога. В такой ситуации стоимость ОНО по аренде участка равна нулю.

ОНО по переоценке основных средств и доходных вложений в материальные ценности: налоговый учет не признает переоценку, в результате формируется отложенный налог, который компания заплатит в случае продажи переоцененного объекта ОС и доходных вложений в материальные ценности. При продолжении деятельности без перепродажи соответствующие суммы налога заплачены не будут, стоимость ОНО равна нулю.

В настоящей оценке оценщик исходит из допущения о том, что АО «Колизей-3» продолжит текущую хозяйственную деятельность и не планируется продажа основных средств и доходных вложений в материальные ценности. Следовательно, по состоянию на дату оценки не предполагается наступление обстоятельств, при которых предприятие уплатит налоги на доход от продажи прав аренды земельных участков и от продажи основных средств, доходных вложений в материальные ценности. Справедливая стоимость ОНО по кредиторской задолженности и по основным средствам, доходным вложениям в материальные ценности равна 0 руб.

Прочие составляющие ОНО не корректировались с учетом их незначительной доли и краткосрочного характера, их справедливая стоимость была принята в размере балансовой стоимости (0,01 руб.)

²⁸ <https://srososvet.ru/press/news/201222/>

Таким образом, стоимость отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 0 тыс. руб.

[Корректировка статьи «Прочие долгосрочные обязательства» \(строка 1450\)](#)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены прочие долгосрочные обязательства в размере 35 859 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по аренде земельных участков:

Таблица 53 Прочие долгосрочные обязательства Общества

Наименование	Сумма, руб.
Арендные обязательства	
Департамент земельных ресурсов	89 767 124,40
Проценты по аренде	
Департамент земельных ресурсов	-53 907 801,79
Итого	35 859 322,61

Источник: данные, представленные Заказчиком

С 1 января 2022 г. коммерческие организации РФ обязаны применять стандарт бухгалтерского учёта аренды ФСБУ 25/2018. Ранее арендная плата признавалась арендатором как расход. Теперь, по новым правилам, необходимо признать амортизируемый актив (в виде права пользования) и обязательство по аренде, на которое начисляются проценты и которое погашается по мере уплаты арендных платежей. Таким образом, в активах отражается право пользования активом, на которое начисляется амортизация, а в пассивах отражается обязательство по аренде, подлежащее погашению. Срок амортизации устанавливается как срок аренды по договору.

Таким образом, прочие долгосрочные обязательства АО «Колизей-3» сформированы за счет арендных обязательств по аренде земельных участков.

Справедливая стоимость права аренды земельных участков была учтена в составе основных средств предприятия и доходных вложений в материальные ценности (см. Приложение 5). Во избежание двойного счета обязательства по правам аренды земельных участков приняты равными 0 руб.

Таким образом, стоимость прочих долгосрочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 0 тыс. руб.

[Корректировка статьи «Оценочные обязательства» \(строки 1430 и 1540\)](#)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 183 тыс. руб.

Данные обязательства представлены резервами ежегодных отпусков.

Учитывая природу данных обязательств, их краткосрочный характер, справедливая стоимость была принята в размере балансовой стоимости на дату оценки.

Таким образом, стоимость оценочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 183 тыс. руб.

[Корректировка статьи «Кредиторская задолженность» \(1520\)](#)

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 134 315 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

Таблица 54 Кредиторская задолженность Общества

№	Наименование	Сумма кредиторской задолженности	Планируемая дата погашения
1	Евразийский фонд стабилизации и развития	67 162 145,00	08.10.2028
2	СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО	8 564 784,33	31.12.2028
3	ХАБ ШИППИНГ ООО	10 376 144,08	30.04.2026
4	КСН ООО	215 873,98	21.10.2025
5	ЮГ - ПЛАСТ ООО	8 137 997,92	23.04.2029
6	РАД АО	5 598 089,12	12.09.2030
7	ЧЭМК АО	10 137 238,45	31.03.2028
8	ВОСХОЖДЕНИЕ ООО УК	9 132 103,42	31.12.2028
9	КАРНЕЛУТТИ РУССИЯ ООО	5 377 423,64	06.09.2028
10	ОРБИТА ООО	6 946 666,67	24.12.2028
11	ССИ ШЕФЕР ШОП ООО	112 877,44	23.04.2029
12	МОСГАЗ АО	12 376,40	10.10.2025
13	Байбара Дмитрий Иванович	36 619,35	31.10.2025

№	Наименование	Сумма кредиторской задолженности	Планируемая дата погашения
14	Галант Александр Владимирович	4 800,00	31.10.2026
15	ГК ВЕКТОР-ВИДЕО ООО	12 280,00	31.10.2026
16	ГРУППА 33 ООО	283 050,00	19.10.2025
17	ЗКС АО	36 000,00	31.10.2025
18	Инжком-Инжиниринг ООО	31 200,00	31.12.2025
19	Ким Дмитрий Алексеевич	218 493,54	23.10.2025
20	МЕГАФОН ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО	4 345,60	31.12.2025
21	МОСВОДОСТОК ГУП	8 247,09	03.10.2025
22	МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	125 418,04	19.10.2025
23	НИКОЛИЕРС ООО	1 685 258,84	08.10.2025
24	РАЗВИТИЕ ООО	10 260,00	31.12.2025
25	ТЕКЛЮБ ООО	78 147,04	31.12.2025
26	УФК по г.Москве	7 076,20	31.12.2025
Итого		134 314 916,15	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение вероятности и сроков погашения кредиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. Согласно ФСО III раздел I, пункт 2: процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Следовательно, информация о вероятности и сроках погашения кредиторской задолженности, полученная от Заказчика, принимается оценщиком как достоверная.

По информации, предоставленной Заказчиком часть кредиторской задолженности является долгосрочной, со сроком погашения более 3 месяцев (см. планируемые даты погашения).

Текущая стоимость долгосрочной кредиторской задолженности определялась методом дисконтирования денежных потоков, по следующей формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость кредиторской задолженности;

FV – сумма к возврату;

i – ставка дисконтирования (принималась равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства) в рублях на декабрь 2025 года²⁹ в зависимости от срока оставшегося до погашения долга);

n – срок до погашения.

Таблица 55 Средневзвешенные ставки по кредитам

Период	Кредитных организаций, предоставленных нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства), сроком							
	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
Январь 2025	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
Февраль 2025	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
Март 2025	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
Апрель 2025	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
Май 2025	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
Июнь 2025	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40
Июль 2025	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00
Август 2025	23,16	21,27	21,95	20,81	21,30	17,32	17,93	17,60
Сентябрь 2025	21,64	21,32	21,67	20,19	21,22	16,50	17,95	17,20
Октябрь 2025	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
Ноябрь 2025	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,23	17,92	17,12
Декабрь 2025	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,60

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

АО «Колизей-3» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2019 г., категория субъекта – малое предприятие.

Расчет представлен в следующей таблице:

²⁹ более поздние данные не опубликованы

Таблица 56 Справедливая стоимость долгосрочной кредиторской задолженности (срок погашения более 3 месяцев с даты оценки)

Наименование кредитора	Сумма, руб.	Срок погашения	Срок до погашения, лет	Ставка дисконтирования	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, руб.
Евразийский фонд стабилизации и развития	67 162 145,00	08.10.2028	2,61	16,38%	0,67	45 197 965,47
СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО	8 564 784,33	31.12.2028	2,84	16,38%	0,65	5 566 083,46
ЮГ - ПЛАСТ ООО	8 137 997,92	23.04.2029	3,15	16,80%	0,61	4 989 148,45
РАД АО	5 598 089,12	12.09.2030	4,54	16,80%	0,49	2 766 099,38
ЧЭМК АО	10 137 238,45	31.03.2028	2,09	16,38%	0,73	7 385 626,14
ВОСХОЖДЕНИЕ ООО УК	9 132 103,42	31.12.2028	2,84	16,38%	0,65	5 934 772,88
КАРНЕЛУТТИ РУССИЯ ООО	5 377 423,64	06.09.2028	2,52	16,38%	0,68	3 667 281,24
ОРБИТА ООО	6 946 666,67	24.12.2028	2,82	16,38%	0,65	4 527 653,29
ССИ ШЕФЕР ШОП ООО	112 877,44	23.04.2029	3,15	16,80%	0,61	69 201,58
Галант Александр Владимирович	4 800,00	31.10.2026	0,67	18,63%	0,89	4 279,96
ГК ВЕКТОР-ВИДЕО ООО	12 280,00	31.10.2026	0,67	18,63%	0,89	10 949,56
Итого	121 186 405,99					80 119 061,40

Источник: расчет оценщика

Справедливая стоимость остальной кредиторской задолженности (13 128 510,16 руб.) принимается равной балансовой стоимости, исходя из ее краткосрочного характера.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 93 248 тыс. руб.

Расчет справедливой стоимости собственного капитала АО «Колизей-3» с использованием затратного подхода

В соответствии с выбранным методом оценки расчет справедливой стоимости собственного капитала оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки проводится по следующей формуле:

$$MV_{Equity} = V_A - V_{TL}, \text{ где:}$$

MV_{Equity} – справедливая стоимость собственного капитала;

V_A – справедливая стоимость активов;

V_{TL} – справедливая стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

Таблица 57 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала АО «Колизей-3» затратным подходом

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025 г.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы					
Основные средства	1150	33 317			1,27%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 373 503	245 101	2 651 921	90,33%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	40 637	(40 637)	-	1,55%
Отложенные налоговые активы	1180	95 102	(55 287)	39 815	3,62%
Запасы	1210	70	-	70	0,003%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9	-	9	0,0003%
Дебиторская задолженность	1230	16 418	(6)	16 412	0,62%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	68 398	-	68 398	2,60%
Прочие оборотные активы	1260	104	-	104	0,004%
Итого активы:		2 627 558	149 171	2 776 729	100%
Обязательства					
Заемные средства	1410, 1510	1 317 335	(287 382)	1 029 953	50,14%
Отложенные налоговые обязательства	1420	444 288	(444 288)	0	16,91%
Оценочные обязательства	1430, 1540	183	-	183	0,01%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	35 859	(35 859)	-	1,36%
Кредиторская задолженность	1520	134 315	(41 067)	93 248	5,11%
Итого обязательства:		1 931 980	(808 597)	1 123 383	74%
Чистые активы (активы минус обязательства):		695 578	957 768	1 653 346	

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **1 653 346 000 рублей.**

КОРРЕКТИРОВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Полученный по результатам проведения оценки результат требует корректировки для отражения специфики оцениваемой доли в уставном капитале.

Традиционные корректировки можно, в первом приближении, разделить на две категории:

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

При проведении оценки степень контроля, которой обладает оцениваемый объект, рассматривается перед оценкой степени ликвидности, поскольку степень контроля или его отсутствие оказывает влияние как на размер скидки за отсутствие ликвидности, так и на процедуры, которые должны быть использованы для количественного определения за скидки за недостаточную ликвидность.

СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

После определения показателей стоимости оцениваемого общества с применением стандартных подходов к оценке, необходимо провести согласование этих результатов, проанализировав их положительные и отрицательные стороны с точки зрения текущей рыночной ситуации, после чего сделать вывод о степени влияния результатов, полученных при использовании каждого из подходов, на итоговую стоимость предприятия (100% доли уставного капитала Общества).

В случае определения стоимости частичного интереса (не 100% доли), необходимо определить степень влияния на стоимость этой доли (пакета) факта контроля или неконтроля последней, уровня концентрации контроля у других акционеров, а также воздействия на эту стоимость степени ликвидности акций/долей оцениваемого предприятия.

Для получения итоговой величины стоимости в процессе оценки предприятия в зависимости от размера оцениваемого пакета акций (доли в УК) учитываются:

- Премия за контроль.
- Скидка за недостаточность контроля.
- Скидка за недостаточную ликвидность акций (доли в УК).

Права собственника контрольного пакета, наличие которых приводит к тому, что стоимость распоряжения/владения контрольным пакетом (долей в УК) всегда выше стоимости распоряжения / владения миноритарным пакетом (доли в УК) приведены ниже:

- выборы Совета директоров и назначение менеджеров;
- определение вознаграждения менеджеров и их привилегий;
- определение политики предприятия, изменение стратегии развития бизнеса;
- принятие решений о поглощениях и слияниях с другими компаниями;
- принятие решений о ликвидации, распродаже имущества предприятия;
- принятие решений об эмиссии;
- изменение уставных документов;
- распределение прибыли по итогам деятельности предприятия и установление размеров дивидендов;
- принятие решения о продаже или приобретении собственных акций компании.

Следовательно, независимо от стоимости компании, покупатель не будет приобретать неконтрольный пакет (долю в УК) иначе, как со скидкой с его пропорциональной доли в стоимости 100% компании. Поэтому при переходе от цены миноритарного пакета/доли к мажоритарному необходимо ввести поправку, отражающую премию за контроль.

Таблица 58 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль

Размер пакета (доли)	Коэффициент контроля при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету (доли)	Скидка на неконтроль при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету (доли)
От 0%+ до 10%	0,49	51%
От 10%+ до 25%	0,60	40%
От 25%+ до 50%	0,74	26%
От 50% до 75%	0,96	4%
От 75% до 100%	1,00	0%

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/206.html>

Оценке подлежит 100% пакет акций АО «Колизей-3». Корректировка на неконтроль для оцениваемой доли не требуется.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Понятие «скидка на недостаточную ликвидность» определяется как абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг. Таким образом, понятие ликвидности связано с тем, насколько легко и быстро владелец может продать свою долю и обратить ее в денежные средства.

Скидка за недостаточную ликвидность начисляется не только при оценке закрытых компаний, но и акций открытых, которые не находятся в активном рыночном обороте.

Факторы, увеличивающие размер скидки за недостаточную ликвидность для различных объектов оценки:

- низкий размер дивидендов или невозможность их выплаты;
- неблагоприятные перспективы продажи части акций предприятия или самого предприятия;
- ограничения на операции с акциями (например, законодательное запрещение свободной продажи акций закрытых компаний);
- несформированность рынка (и/или непредставленность на нем) акций конкретной компании.

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

- возможность свободной продажи акций/доли;
- возможность свободной продажи самого предприятия;
- высокий размер дивидендов.

Согласно данным, приведенным в работах Фишмена Джея «Руководство по оценке бизнеса», Шэннона П. Пратта «Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний», величина скидок за неликвидный характер при продаже неконтрольного пакета акций в большинстве случаев лежит в пределах 15-50%. Максимальный уровень скидки может достигать до 75%. Уровень скидок рассчитывается на основе сравнительного анализа фондового рынка и рынка слияний и поглощений (контрольные, блокирующие, 100%-е пакеты). Здесь играет важную роль увеличение фактора риска в связи с ограничением влияния на деятельность компании, вследствие чего держатель миноритарного пакета может недополучить значительную часть прибыли, ожидаемой им в виде дивидендов или продажной цены акций.

Базовая величина, из которой вычитается скидка за недостаточную ликвидность – стоимость акций в предположении абсолютной ликвидности. Наиболее часто встречаются следующие базы, на которые начисляются скидки за недостаточную ликвидность контрольных долей:

- цена предложения продажи, которая может быть рассчитана в рамках доходного подхода (методом дисконтирования денежных потоков или прямой капитализации).
- стоимость чистых активов. Считается, что стоимость чистых активов представляет собой стоимость на базе контрольной доли, поскольку владелец контрольной доли имеет возможность использования активов, которые отсутствуют у владельца миноритарной доли. Таким образом,

стоимость чистых активов является базой стоимости контрольной доли, и по отношению к нему должны быть проанализированы факторы, оказывающие влияние на потенциальную скидку на низкую ликвидность.

Оценщик не обнаружил признаков снижения ликвидности применительно к Объекту оценки, поэтому скидка на неликвидность не применялась.

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 59 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% пакета акций АО «Колизей-3» в рамках затратного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Справедливая стоимость 100% УК	руб.	1 653 346 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Справедливая стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 653 346 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (округленно)	руб.	1 653 000 000

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В результате проведенных расчетов по различным подходам были получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 60 Результаты расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	1 653 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

Справедливая стоимость рассчитана в рамках одного подхода, следовательно, использованному подходу был присвоен удельный вес в размере 100%.

Таблица 61 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	1 653 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)	1 653 000 000 руб.		

Источник: расчет Оценщика

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3» составляет:

1 653 000 000 (Один миллиард шестьсот пятьдесят три миллиона) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*																			
(в целом по Российской Федерации)																			
	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								% годовых
	до востребования**	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "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	
Январь 2025	14,38	17,22	20,85	19,75	21,54	21,35	20,96	21,10	20,45	13,52	19,93	20,06	21,51	21,02	23,61	20,15	23,21	18,74	23,20
Февраль 2025	14,35	16,34	17,65	20,46	21,16	21,45	20,83	21,00	20,04	15,05	19,76	19,48	20,76	21,95	22,56	19,57	21,42	23,03	21,43
Март 2025	12,16	12,43	16,67	19,53	20,16	20,48	20,04	20,19	19,02	13,81	18,78	19,53	20,19	20,99	21,43	19,57	19,51	-	19,51
Апрель 2025	11,33	13,56	14,86	19,65	19,18	20,01	19,16	19,32	18,75	11,92	18,28	19,48	20,25	20,71	21,38	19,53	19,80	-	19,80
Май 2025	12,58	12,74	16,60	18,61	19,34	19,81	19,25	19,39	18,32	8,19	17,49	19,24	19,88	19,81	20,72	19,28	19,66	-	19,66
Июль 2025	11,85	14,17	15,79	19,17	18,68	18,87	18,58	18,71	17,89	9,51	17,55	18,47	19,09	19,07	19,34	18,51	18,33	-	18,33
Июль 2025	11,67	11,80	16,02	17,87	17,29	17,53	17,29	17,41	16,67	9,80	16,38	17,73	17,65	17,59	17,11	17,72	16,79	16,01	16,77
Август 2025	9,81	10,97	14,96	15,76	15,65	15,80	15,57	15,71	14,18	7,79	13,55	16,48	16,59	16,00	15,72	16,48	15,65	12,68	15,64
Сентябрь 2025	9,18	14,94	16,09	15,67	15,35	15,04	15,32	15,45	13,29	8,99	12,95	15,79	15,76	15,77	15,15	15,78	14,96	-	14,96
Октябрь 2025	6,30	6,86	14,44	15,84	15,41	15,03	15,27	15,46	12,63	7,49	12,12	15,25	15,63	15,88	16,16	15,28	15,37	17,22	15,39
Ноябрь 2025	6,62	12,48	14,83	15,30	15,57	14,88	15,20	15,40	12,70	6,61	11,49	14,93	15,35	15,67	16,12	14,96	15,62	-	15,62
Декабрь 2025	6,08	8,13	15,94	15,27	15,63	14,88	15,25	15,49	13,02	7,35	12,18	14,60	15,07	15,38	15,36	14,83	14,77	12,64	14,77

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.
**В том числе вклады, по которым условия договора допускают совершение расходных операций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*																
(в целом по Российской Федерации)																
	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							% годовых
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	
Январь 2025	24,06	24,38	23,85	23,04	23,79	17,52	16,74	17,20	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
Февраль 2025	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,64	16,64	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
Март 2025	22,17	23,46	24,49	20,17	22,23	18,01	19,44	18,68	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
Апрель 2025	22,34	22,34	24,11	22,17	22,74	15,59	18,76	16,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
Май 2025	22,29	23,95	24,48	20,06	22,35	18,15	17,62	17,98	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
Июль 2025	23,17	22,80	23,40	19,59	21,75	15,46	18,63	16,67	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40
Июль 2025	20,57	20,94	22,20	21,00	21,21	15,39	16,08	15,63	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00
Август 2025	18,80	16,72	21,41	18,90	18,71	14,15	15,99	14,61	23,16	21,27	21,95	20,81	21,30	17,32	17,93	17,60
Сентябрь 2025	19,78	18,38	20,16	17,88	19,01	15,68	16,82	16,09	21,64	21,32	21,67	20,19	21,22	16,50	17,95	17,20
Октябрь 2025	18,29	18,73	20,35	16,88	17,89	15,64	14,76	15,32	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
Ноябрь 2025	17,66	18,84	19,88	18,42	18,80	13,86	14,26	14,04	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,23	17,92	17,12
Декабрь 2025	16,59	19,38	19,78	16,82	17,99	13,43	14,20	13,75	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,60

* 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.

CRSP Deciles Size Premium

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
Mid-Cap 3-5	3 281,009	16 738,364	0,6%
Low-Cap 6-8	629,118	3 276,553	1,22%
Micro-Cap 9-10	10,588	627,803	3,02%

Breakdown of CRSP Deciles 1-10

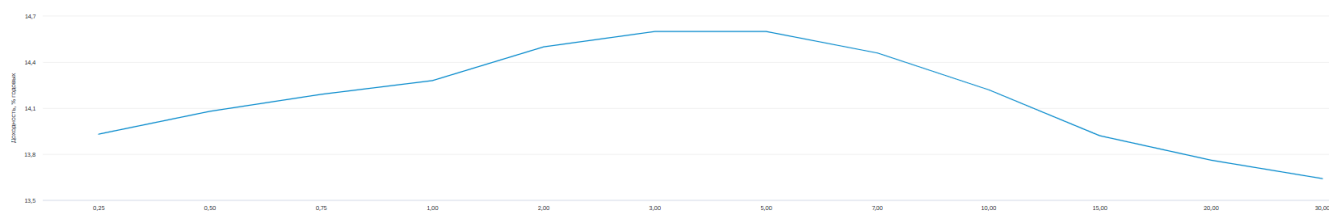
Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
1-Largest	36 160,584	2 324 390,219	-0,22%
2	16 759,390	36 099,221	0,43%
3	8 216,356	16 738,364	0,55%
4	5 019,883	8 212,638	0,54%
5	3 281,009	5 003,747	0,89%
6	2 170,315	3 276,553	1,18%
7	1 306,402	2 164,524	1,34%
8	629,118	1 306,038	1,21%
9	290,002	627,803	2,1%
10-Smallest	10,588	289,007	4,8%

cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

Яндекс.Карты — тр... Росреестр Интерфакс — Серве... Цены и Ставки - И... Сведения о сделка... Федеральная служ... «Атлант Оценка» [.. #MARKETBEAT rics-valuation--glob...

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

19.02.2026



Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7.00	10.00	15.00	20.00	30.00
Доходность, % годовых	13.93	14.08	14.19	14.28	14.50	14.60	14.60	14.46	14.22	13.92	13.76	13.64

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Download CSV | View XML feed | Render XML

Show 25 entries

Date	1 Mo	1.5 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
02/02/2026	3.72	3.72	3.74	3.69	3.70	3.62	3.49	3.57	3.64	3.83	4.05	4.29	4.85	4.90
02/03/2026	3.72	3.72	3.74	3.69	3.70	3.62	3.49	3.57	3.64	3.83	4.04	4.28	4.85	4.90
02/04/2026	3.72	3.72	3.74	3.69	3.70	3.62	3.49	3.57	3.64	3.83	4.05	4.29	4.86	4.91
02/05/2026	3.72	3.71	3.74	3.67	3.68	3.58	3.44	3.47	3.55	3.74	3.97	4.21	4.79	4.85
02/06/2026	3.72	3.72	3.74	3.68	3.70	3.59	3.45	3.50	3.57	3.76	3.98	4.22	4.80	4.85
02/09/2026	3.72	3.72	3.73	3.69	3.70	3.59	3.43	3.48	3.56	3.75	3.97	4.22	4.79	4.85
02/10/2026	3.72	3.72	3.74	3.69	3.69	3.58	3.40	3.45	3.50	3.70	3.92	4.16	4.73	4.78
02/11/2026	3.71	3.71	3.73	3.70	3.70	3.60	3.47	3.52	3.55	3.75	3.96	4.18	4.76	4.82
02/12/2026	3.72	3.71	3.74	3.70	3.70	3.58	3.45	3.47	3.49	3.67	3.87	4.09	4.68	4.72
02/13/2026	3.72	3.71	3.73	3.68	3.70	3.59	3.42	3.40	3.43	3.61	3.81	4.04	4.64	4.69
02/17/2026	3.72	3.75	3.73	3.69	3.70	3.59	3.48	3.43	3.47	3.63	3.82	4.05	4.63	4.68
02/18/2026	3.71	3.74	3.73	3.70	3.70	3.60	3.49	3.47	3.50	3.66	3.86	4.09	4.65	4.71
02/19/2026	3.72	3.74	3.75	3.69	3.70	3.60	3.50	3.47	3.50	3.65	3.85	4.08	4.64	4.70

Showing 1 to 13 of 13 entries

1

Thursday Feb 19, 2026

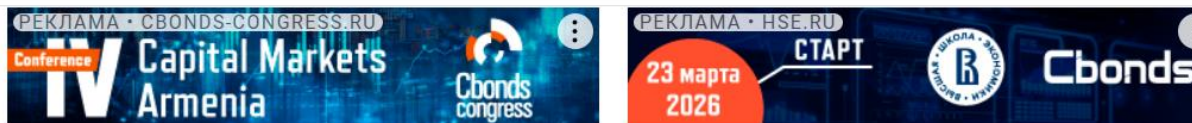
Industry Name	Number of firm	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered bet	Cash/Firm valu	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Ris	Standard deviation of equi	Standard deviation in operating income (last 10 years)
Real Estate (Development)	14	0,84	101,83%	4,91%	0,48	15,21%	0,56	0,6070	52,10%	81,39%
Real Estate (General/Diversified)	12	0,81	53,56%	4,65%	0,58	7,83%	0,63	0,4625	31,21%	46,67%
Real Estate (Operations & Services)	54	0,97	24,64%	8,70%	0,81	4,98%	0,86	0,4308	50,56%	29,71%

Arithmetic Average Historical Return								Risk Premium (Arithme)				Standard Error		Small Cap Premium (Arithmet)	
Year	11.85%	13.17%	15.75%	17.78%	14.79%	9.20%	2.25%	Stocks - T.Bills	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bill	Stocks - T.Bonds	S&P 500 minus Lowest Decile	Standard Error		
1928-2025	11.85%	13.17%	15.75%	17.78%	14.79%	9.20%	2.25%	8.44%	7.03%	2.00%	2.12%	5.92%	2.79%		
1976-2025	13.17%	14.79%	15.75%	17.78%	14.79%	9.20%	2.25%	8.80%	6.56%	2.30%	2.67%	1.62%	2.76%		
2016-2025	15.75%	14.79%	15.75%	17.78%	14.79%	9.20%	2.25%	13.50%	14.52%	5.04%	4.01%	-6.55%	3.58%		

Note
* Prior to 1971, gold prices were fixed and with the gold standard in place, and were mostly stable.

cbonds.ru/indexes/189699/

с.Карты — тр... Росреестр Интерфакс – Серве... Цены и Ставки - И... Сведения о сделка... Федеральная служ...



Cbonds

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, ISIN

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) **new** Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Золото



Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция России в 2030 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

4 %

14.10.2025



Предыдущее значение
*** на 22.04.2025

Страна: Россия, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

cbonds.ru/indexes/168683/

Росреестр | Интерфакс – Серве... | Цены и Ставки - И... | Сведения о сделка... | Федеральная служ...

РЕКЛАМА • CBONDS-CONGRESS.RU
IV Conference Capital Markets Armenia
 Совпадение?
 Концерт Би-2 в Ереване
 14.03

РЕКЛАМА • HSE.RU
 После успешного обучения по программе
 Вы получите **Удостоверение о повышении квалификац**



Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, IS

- НОВОСТИ & RESEARCH HUB
- ОБЛИГАЦИИ
- АКЦИИ
- КРЕДИТЫ
- ETF & FUNDS
- ДЕРИВАТИВЫ

[Портфель](#)
[Консенсус-прогнозы](#)
[Поиск облигаций \(ИИ\) new](#)
[Кривые доходности](#)
[ЦФА](#)
[Best bid/ask](#)
[Золс](#)

-
-
- Аналитические материалы
- Описание индекса
- Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) /
 [Прогноз МВФ](#) /
 [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция России в 2029 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,92 %

14.10.2025







Предыдущее значение
 *** на 22.04.2025

Страна: Россия, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)


cbonds.ru/indexes/163511/

— тр...  Росреестр  Интерфакс – Серве...  Цены и Ставки - И...  Сведения о сделка...  Федеральная служж...

РЕКЛАМА • CBONDS-CONGRESS.RU  

РЕКЛАМА • HSE.RU  



 Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, IS

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) new Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Золо

  Аналитические материалы Описание индекса Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция России в 2028 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

4 % 14.10.2025 

Предыдущее значение
*** на 22.04.2025

Страна: Россия, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

cbonds.ru/indexes/163485/

Росреестр | Интерфакс – Серве... | Цены и Ставки - И... | Сведения о сделка... | Федеральная служ...

РЕКЛАМА • CBONDS-CONGRESS.RU
IV Conference Capital Markets Armenia
 Совпадение?
 Концерт Би-2 в Ереване
 13.03 | 14.03

РЕКЛАМА • HSE.RU
 После успешного обучения по программе
 Вы получите **Удостоверение о повышении квалификац**



Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, IS

НОВОСТИ & RESEARCH HUB | ОБЛИГАЦИИ | АКЦИИ | КРЕДИТЫ | ETF & FUNDS | ДЕРИВАТИВЫ

Портфель | Консенсус-прогнозы | Поиск облигаций (ИИ) **new** | Кривые доходности | ЦФА | Best bid/ask | Золо



 Аналитические материалы |
 Описание индекса |
 Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция США в 2028 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,21 %

14.10.2025



Предыдущее значение
 *** на 22.04.2025

Страна: США, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

cbonds.ru/indexes/168657/

ы — тр... Росреестр Интерфакс – Серве... Цены и Ставки - И... Сведения о сделка... Федеральная служ...

РЕКЛАМА • CBONDS-CONGRESS.RU

13.03 IV Conference Capital Markets Armenia

Совпадение?

14.03 Концерт Би-2 в Ереване

РЕКЛАМА • HSE.RU

23 марта 2026

СТАРТ

Сbond

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, I

[НОВОСТИ & RESEARCH HUB](#)
[ОБЛИГАЦИИ](#)
[АКЦИИ](#)
[КРЕДИТЫ](#)
[ETF & FUNDS](#)
[ДЕРИВАТИВЫ](#)

[Портфель](#)
[Консенсус-прогнозы](#)
[Поиск облигаций \(ИИ\) new](#)
[Кривые доходности](#)
[ЦФА](#)
[Best bid/ask](#)
[Зол](#)

Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) /
 [Прогноз МВФ](#) /
 [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция США в 2029 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,2 %

14.10.2025



Предыдущее значение
*** на 22.04.2025

Страна: США, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)



Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) /
 [Прогноз МВФ](#) /
 [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция США в 2030 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,19 % 14.10.2025

Предыдущее значение
*** на 22.04.2025

Страна: США, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

АО "КОЛИЗЕЙ-3"
 ОГРН 1027700573955 · ИНН 7706017922 · КПП 770101001 · ОКПО 36567930

Текущий раздел
 Еще

Расчетные показатели, 2024 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 100-300 млн руб.	
		По России	Город Москва
Доля внеоборотных активов в активах	96.25	75.43	72.5
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	25.46	30.24	17.6
Коэффициент быстрой ликвидности	0.64	0.44	0.64
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	74.54	70.03	82.7
Оборачиваемость запасов (дни)	1.79	84.6	67.92
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	39.03	254.38	263.26
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	17.42	4.51	5.82
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	157.81	27.12	33.9
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	81.08	14.73	35.24
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	-25.42	-2.36	-93.51

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2007

Дата

№

532-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Карпова Фания Фанисовна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 00 №045460, ОВД района Лианозово г. Москвы, 06.04.2001 года

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 681313, 20.07.2004 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 129 от «21» марта 2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.





г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2025 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7864R/776/50104/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50104/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Карпова Фания Фанисовна
ИНН: 771573509178
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Иванов Алексей Алексеевич

Доверенность №0520/25N от 27.01.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Иванов Алексей Алексеевич*
Тел. (812) 336-56-76 (доб. 678548), электронная почта: ivanovaa2@alfastrah.ru

г. Санкт-Петербург, Россия

«05» июня 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7864R/776/50054/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50054/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «НИКОЛИЕРС»
Россия, 123112, Москва г, Пресненская наб., дом № 10, Э/Пом/Ком 52/л/25,32,37,37А,38,38А,38Б,38В,38Г,38Д
ИНН: 7728150075 КПП: 770301001
ОГРН: 1027700543056

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

3.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН: 7728150075 КПП: 770301001 ОГРН: 1027700543056)
3.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован:
3.2.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН 7825453815 КПП 784101001 ОГРН 1027809184545) 191186, г. Санкт-Петербург, Вольнский пер., д. 3а, лит. А

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июля 2025 г. по 24:00 часов «30» июня 2026 г. (Период страхования).

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

11. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Руководитель управления

Ищовский Константин Александрович
Ф.И.О.
Доверенность №4839/24N от 13.10.2024





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 045882-1

« 29 » ноября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан Данилкиной Ирине Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » ноября 2024 г. № 382

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » ноября 20 27 г.

АО «СПИРОН», Москва 2024 г., ф-л. 13 № 608

г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2025 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7864R/776/50103/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50103/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Данилкина Ирина Владимировна
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «15» декабря 2025 г. по 24:00 часов «14» декабря 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Иванов Алексей Алексеевич

Доверенность №0520/25N от 27.01.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Иванов Алексей Алексеевич*
Тел. (812) 336-56-76 (доб. 678548) электронная почта: ivanovaa2@alfastrah.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком представлены на CD-диске, который является неотъемлемой частью настоящего Отчета.

CD-диск

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ АО «КОЛИЗЕЙ-3»

Расчет справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности АО «Колизей-3» представлен в Томе II Отчета.