
Отчет об оценке

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНТЕРПРОДРЕСУРС» (ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС») ОГРН: 1037739380678 ОТ 03.02.2003, ИНН: 7713282047; АДРЕС МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ: 105120, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, ПЕР. 2-Й СЫРОМЯТНИЧЕСКИЙ, Д. 1, ПОМЕЩ. 1/1

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 22.10.2025

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.06.2025

НОМЕР ОТЧЕТА 125.10.2025

ПОДГОТОВЛЕНО:

Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:

ООО ВИМ Сбережения Д.У.
ЗПИ комбинированный
фонд «ВИМ Недвижимость»

Дата: 22.10.2025

Кому: г-ну Стрелецкому Алексею Станиславовичу

Представителю по доверенности № 335-24-СП от 10.12.2024 г.

Относительно оценки рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678.

Уважаемый Алексей Станиславович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход 2 ПРО», № 466-09/V-24 от »10» октября 2024 г. и Заданию на оценку №1 от 18.09.2025 г. (далее – «Договор») между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимаемая 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 рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678, далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка рыночной стоимости Объекта проведена по состоянию на 30.06.2025, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщиков, 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), 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.

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».

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678, по состоянию **на 30.06.2025** округленно¹ составляет:

3 357 000 000 (Три миллиарда триста пятьдесят семь миллионов) рублей².

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

² 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	10
1.3.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	15
1.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор	16
1.5.	Сведения о независимости Оценщиков	16
1.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	16
1.7.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	17
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	17
1.9.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки	18
1.10.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	20
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	22
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1.	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
3.2.	Информация о создании и развитии Общества	23
3.3.	Виды деятельности Общества	24
3.4.	Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении	25
3.5.	Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей	25
3.6.	Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества	26
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	29
3.10.	Информация о распределении прибыли	29
3.11.	Описание активов и пассивов Общества	29
3.12.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества	30
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	40
4.2.	Макроэкономический обзор (июнь 2025 года)	40
4.3.	Обзор инвестиций по итогам I полугодия 2025 года	44
4.4.	Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	53

4.4.1.	Выводы из анализа рынка	61
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	62
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	62
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	63
5.2.1.	Сравнительный подход	63
5.2.2.	Отказ от применения сравнительного подхода	64
5.2.3.	Доходный подход	66
5.2.4.	Отказ от применения доходного подхода	67
5.2.5.	Затратный подход	68
6.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
6.1.	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	70
6.2.	Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки	91
6.2.1.	Скидка на степень контроля	91
6.2.2.	Определение скидки на недостаточную ликвидность	92
6.3.	Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	93
6.3.1.	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	93
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	94
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	98
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	107
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»	108

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	<p>Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход 2 ПРО», № 466-09/V-24 от »10» октября 2024 г. и Задание №1 между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» («Заказчик») и ООО «Николиерс» («Исполнитель»).</p> <p>Предметом указанного Договора и Задания на оценку к нему является оказание Исполнителем услуг по оценке стоимости доли участия и прав требований.</p>
Объект оценки	<p>100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Право собственности Правообладатель: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678</p>
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	<p>Залог в пользу БАНК ВТБ (Публичное акционерное общество).</p>
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость – 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> предполагается сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); дата оценки: 30.06.2025; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	<p>Оценка проводится для целей приобретения долей ООО «Интерпродресурс»</p>
Дата оценки	<p>30.06.2025</p>
Специальные допущения	<p>Не принимались</p>
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 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.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет от 22.10.2025 № 125.10.2025
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно	3 357 000 000 руб.

1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку.

Объект оценки	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Ограничения и обременения прав на дату заключения договора: залог в пользу БАНК ВТБ (Публичное акционерное общество).
Цель оценки	Оценка проводится для целей приобретения долей ООО «Интерпродресурс».
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	<p>Рыночная стоимость – 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> предполагается сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); дата оценки: 30.06.2025; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	30.06.2025
Специальные допущения	На момент составления Задания не известны.
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 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

	<p>или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 обслуживаемых 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 обслуживаемых 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
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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"> - 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 рыночной 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; - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<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>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<p>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.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</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

	<p>последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <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.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют

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 о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50025/24 выдан АО «АльфаСтрахование» 06.12.2024 г., сроком действия с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021

Оценщик	Данилкина Ирина Владимировна
Данные Оценщика	<p>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</p> <p>Номер в реестре СРО: № 002524 от 01.01.2008 г.</p> <p>Сведения о получении профессиональных знаний: Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045882-1 от 29.11.2024 «Оценка недвижимости», период действия до 29.11.2027 г.</p> <p>Стаж работы в области оценки – с 2003 г.</p> <p>Адрес места нахождения (почтовый адрес): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С.</p> <p>Телефон: +7 (495) 258-34-35</p> <p>E-mail: irina.danilkina@nikoliers.ru</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности: Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50024/24 выдан АО «АльфаСтрахование» 06.12.2024 г., сроком действия с 15.12.2024 г. по 14.12.2025 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей</p>
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией от № 30/07 от 28 мая 2007 года

1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ 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 ОЦЕНЩИКОВ

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 ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

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

Карпова Фания Фанисовна определила рыночную стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Интерпродресурс» и подготовила том I настоящего Отчета об оценке:

- Том I: Общая часть и определение рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Интерпродресурс»;

Данилкина Ирина Владимировна определила рыночную стоимость основных средств ООО «Интерпродресурс» и подготовила том II настоящего Отчета об оценке:

- Том II: Приложение 4. Расчет рыночной стоимости основных средств ООО «Интерпродресурс».

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».

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;
- Бернстайн 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 не принимались в ходе оценки. Согласно Задания на оценку Оценщик должен проводить оценку с учетом следующих существенных допущений:

- 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.

Согласно Задания на оценку допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка следующие:

- 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 рыночной 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;
- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

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 рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Интерпродресурс»;
- Том II: Приложение 4. Расчет рыночной стоимости основных средств ООО «Интерпродресурс».

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% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1.

Правообладатель: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678.

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «Интерпродресурс») на 30.06.2025 составляет 2 870 819 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 документы³:

- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» по состоянию на 30.06.2025 г.
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» от 03.02.2003 г.
- Свидетельство ФНС о постановке на учет в налоговом органе от 03.02.2003 г.
- Бухгалтерская отчетность ООО «Интерпродресурс» за 2022- 6 месяцев 2025 г.
- Устав ООО «Интерпродресурс».
- Расшифровки баланса ООО «Интерпродресурс» на 30.06.2025 г.
- Расшифровки доходов и расходов ООО «Интерпродресурс» за 2022 – 2024 гг.
- Кредитное соглашение №02594/МР от 26.07.2018 между ООО «Интерпродресурс» и ПАО Банк ВТБ, с дополнительными соглашениями №1, 2 и 4.
- Кредитное соглашение №03335/МР от 29.11.2019 между ООО «Интерпродресурс» и ПАО Банк ВТБ, с дополнительными соглашениями №1, 2 и 3.
- Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.
- Дополнительные соглашения №№1-15 к Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.

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 №39 по г. Москве 03 февраля 2003 г.

ООО «Интерпродресурс» 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
-------------------------	----------------

³ Перечень документов использованных при оценке основных средств представлен в томе II Отчета

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Интерпродресурс»
Адрес местонахождения	105120, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, пер 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1
ОГРН	1037739380678
Дата государственной регистрации	26.01.2001
ИНН	7713282047
КПП	770901001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве
Уставный капитал	252 000 000 рублей
Основной вид деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32)
Руководитель	Самонов Александр Николаевич - временно исполняющий обязанности генерального директора
Участники Общества	Самонов Александр Николаевич - 100%
Обременения доли	Залог в пользу ПАО Банк ВТБ
Среднегодовая численность персонала в 2024 г., 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 законодательством 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 30.06.2025 г. установлено:

- Основной вид деятельности:
- ✓ 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
- Дополнительные виды деятельности:
- ✓ 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий

- ✓ 64.99.3 Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний
- ✓ 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- ✓ 68.10.22 Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений
- ✓ 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- ✓ 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- ✓ 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- ✓ 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- ✓ 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- ✓ 68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

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

В соответствии с Уставом ООО «Интерпродресурс» утвержденного решением единственного участника Общества от 23.09.2014 г. уставный капитал Общества составляет 252 000 000 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 «Интерпродресурс» по состоянию на 30.06.2025 г. единственным участником Общества является Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678.

Информация о совершении сделок с долями Общества в ретроспективный период отсутствует.

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

В соответствии с Уставом ООО «Интерпродресурс», Участники Общества имеют право:

- Участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном законодательством РФ и Уставом;
- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в порядке, установленном Уставом Общества;
- Принимать участие в распределении прибыли Общества в порядке, предусмотренном Уставом;
- Продать или осуществить отчуждение иным способом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам Общества в порядке, предусмотренном законодательством и Уставом;
- Получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
- Получать пропорционально своей доле в уставном капитале, долю прибыли (дивиденды), подлежащие распределению среди участников Общества.

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

Участники Общества обязаны:

- Соблюдать положения Устава;

- Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества,
- Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством, Уставом и решениями собрания Общества, принятыми в соответствии с его компетенцией.

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

Выход участника Общества из Общества не допускается.

3.6. ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ основным видом экономической деятельности Общества является Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (код по ОКВЭД 68.32).

В следующей таблице представлены данные о финансовых результатах деятельности Общества.

Таблица 2 Отчет о финансовых результатах ООО «Интерпродресурс» за 2022 - январь-июнь 2025 гг.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-июнь 2025
Выручка	2110	729 647	794 275	852 107	433 759
Себестоимость продаж	2120	-281 651	-178 211	-180 825	-88 082
Валовая прибыль	2100	447 996	616 064	671 282	345 677
Коммерческие расходы	2210	-19 223	-33 817	-19 914	-15 419
Управленческие расходы	2220	-63 014	-63 798	-63 464	-32 578
Прибыль (убыток) от продаж	2200	365 759	518 449	587 904	297 680
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	12 722	14 319	23 849	15 218
Проценты к уплате	2330	-447 705	-414 066	-610 797	-352 059
Прочие доходы	2340	60 746	67 278	132 656	3 204
Прочие расходы	2350	-18 036	-1 808	-7 064	-5 215
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-26 514	184 172	126 548	-41 172
Текущий налог на прибыль	2410	1 866	-27 839	95 332	8 827
Прочее	2460	0	-27	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	-24 648	156 306	221 880	-32 345

Источник: данные, представленные Заказчиком

В анализируемом периоде Общество получает выручку, рост выручки год/году на уровне ИПЦ. Выручка Общества формируется за счет доходов от управления БЦ Дельта Плаза А (расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1):

Таблица 3 Доходы ООО «Интерпродресурс»

Группа доходов	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	Январь-июнь 2025 г., руб.
Аренда по нетиповым арендаторам	15 008 133	21 195 584	21 562 999	11 237 849
Аренда по типовым арендаторам	503 518 342	546 259 959	585 532 016	294 184 076
Выручка от коммунальных сборов	22 370 019	23 686 382	26 573 420	14 241 385
Выручка от реализации мест автостоянки	26 289 580	25 293 729	28 338 642	15 599 571
Выручка по прочим основаниям	4 890 010	4 126 888	3 639 906	1 826 479
Эксплуатационный сбор по нетиповым арендаторам	2 748 531	3 731 165	3 309 316	1 730 826
Эксплуатационный сбор по типовым арендаторам	154 822 875	169 981 691	183 150 706	94 938 575
Всего	729 647 491	794 275 398	852 107 005	433 758 761

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, доходы Общества практически полностью формируются за счет предоставления помещений бизнес-центра в аренду.

Прочие доходы Общества не существенны, формируются за счет: возмещения убытков, возмещения расходов по регистрации ДДА, переоценки внеоборотных активов, процентов к получению, курсовых разниц, компенсаций за утерю карт доступа и прочие внереализационных доходов.

Расходы Общества представлены себестоимостью, коммерческими, управленческими и прочими расходами. Данные по себестоимости и ее структуре представлены в следующей таблице:

Таблица 4 Себестоимость ООО «Интерпродресурс»

Расходы	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	январь - июнь 2025 г., руб.	2022 г., доля	2023 г., доля	2024 г., доля	январь - июнь 2025 г., доля
Амортизация	108 587 869	58 493	58 493	29 247	38,55%	0,03%	0,03%	0,03%
Аренда/налог на землю	5 689 507	5 147 094	5 147 094	2 894 145	2,02%	2,89%	2,85%	3,29%
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (переменная часть)	18 196 242	18 254 270	22 359 825	9 212 604	6,46%	10,24%	12,37%	10,46%
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (постоянная часть)	10 823 954	10 800 000	10 800 000	5 400 000	3,84%	6,06%	5,97%	6,13%
Вознаграждение УК за управление эксплуатацией	2 683 439	2 376 000	3 204 960	1 762 728	0,95%	1,33%	1,77%	2,00%
Имущественное право		678	5 883	2 561	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коммерческие расходы	1 741 575	639 073			0,62%	0,36%	0,00%	0,00%
Консультационные и информационные услуги		2 530	311 450	753	0,00%	0,00%	0,17%	0,00%
Материальные расходы	403 014	1 524 250	264 774		0,14%	0,86%	0,15%	0,00%
Налог на имущество	70 671 761	74 391 328	64 096 385	32 048 192	25,09%	41,74%	35,45%	36,38%
Обслуживание сайта, интернет-реклама	2 455	1 730	2 363	1 016	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отчуждение интеллектуальных прав на проект	3 527	3 175	3 175	1 587	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Плата за выбросы за размещение отходов в пределах лимита	21	24	27		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Программное обеспечение (ЕВИ-ДВР00250)	37 140	37 140	37 140	18 570	0,01%	0,02%	0,02%	0,02%
Прочие коммерческие расходы		306 450	1 011 337	4 387	0,00%	0,17%	0,56%	0,00%
Прочие коммунальные расходы	74 889	60 629	60 918	33 162	0,03%	0,03%	0,03%	0,04%
Прочие расходы на безопасность	75 000			180 000	0,03%	0,00%	0,00%	0,20%
Прочие эксплуатационные расходы	1 966 076	1 809 154	2 569 138	1 098 344	0,70%	1,02%	1,42%	1,25%
Расходы на водоснабжение и водоотведение	692 931	841 507	1 085 015	620 973	0,25%	0,47%	0,60%	0,70%
Расходы на клининговые услуги	7 178 163	7 391 665	8 643 274	5 013 428	2,55%	4,15%	4,78%	5,69%
Расходы на противопожарную безопасность	983 586	903 209	1 004 009	571 757	0,35%	0,51%	0,56%	0,65%
Расходы на содержание систем безопасности	462 627	33 600	33 600	16 800	0,16%	0,02%	0,02%	0,02%
Расходы на текущий ремонт	4 318 950	7 928 413	6 274 522	1 299 103	1,53%	4,45%	3,47%	1,47%
Расходы на теплоснабжение	4 800 652	5 545 362	6 099 436	3 143 041	1,70%	3,11%	3,37%	3,57%
Расходы на услуги ЧОП	3 634 619	3 898 200	4 409 568	2 921 340	1,29%	2,19%	2,44%	3,32%
Расходы на электроэнергию	18 354 635	19 043 474	19 986 500	10 241 975	6,52%	10,69%	11,05%	11,63%
Содержание службы эксплуатации (УК)	5 094 003	2 700 507	2 429 939	1 431 605	1,81%	1,52%	1,34%	1,63%
Содержание технического персонала	11 321 754	11 554 250	13 434 743	8 229 325	4,02%	6,48%	7,43%	9,34%

Расходы	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	январь - июнь 2025 г., руб.	2022 г., доля	2023 г., доля	2024 г., доля	январь - июнь 2025 г., доля
Страхование гражданской ответственности организаций и причинение вреда	15 422				0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Страхование имущества	997 312	1 126 728	1 880 332	1 048 202	0,35%	0,63%	1,04%	1,19%
ТОиР автоматических дверей, шлагбаумов и пр.	69 801	111 533	63 300	26 100	0,02%	0,06%	0,04%	0,03%
ТОиР лифтов, эскалаторов, траволаторов, автоматической парковки	1 668 255	866 071	1 087 471	409 501	0,59%	0,49%	0,60%	0,46%
ТОиР систем отопления, вентиляции и кондиционирования	719 930	608 799	931 485	277 522	0,26%	0,34%	0,52%	0,32%
ТОиР системы водоснабжения и водоотведения	275 014	112 000	274 550	14 286	0,10%	0,06%	0,15%	0,02%
ТОиР системы электроснабжения	106 903	8 575	97 615	5 145	0,04%	0,00%	0,05%	0,01%
ТОиР слаботочных систем		125 000	166 668	124 333	0,00%	0,07%	0,09%	0,14%
Юридические услуги			2 989 921		0,00%	0,00%	1,65%	0,00%
Всего	281 651 026	178 210 910	180 824 910	88 081 731	100%	100%	100%	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

В структуре себестоимости наибольшая доля приходится на: вознаграждение по управлению, налог на имущество, расходы на клининговые услуги, расходы на электричество, расходы на содержание технического персонала.

Прочие расходы Общества представлены: расходами на аренду транспортных средств, курсовыми разницами, налогами и сборами, пенями, расходами на услуги банков, списание дебиторской задолженности, материалов, юридическими расходами.

Коммерческие расходы Общества представлены расходами на брокеридж.

Информация по составу управленческих расходов за 2022-2024 гг. не предоставлялась, ниже представлен состав данных расходов за первое полугодие 2025 г.:

Таблица 5 Управленческие расходы ООО «Интерпродресурс»

Управленческие расходы	январь - июнь 2025 г., руб.
Амортизация	33 897
Аудиторские услуги	347 500
Вознаграждение за управление активом	31 330 000
Зарплата управленческого персонала (вкл. НДФЛ)	302 754
Консультационные и информационные услуги	210 000
Лицензия	1 445
Лицензия СКБ Контур	38 629
Материальные расходы	18 333
Налоги с ФОТ управленческого персонала	92 487
Нотариальные услуги	58 940
Обучение управленческого персонала	32 000
Прочие расходы на безопасность	8 978
Прочие управленческие расходы	6 298
Юридические услуги	96 608
Всего	32 577 868

Источник: данные, представленные Заказчиком

В 2023-2024 гг. Общество получило налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль. По итогам 6 месяцев 2025 г. Общество терпит убыток, деятельность не рентабельна. В существенной степени убытки обусловлены возросшими расходами по обслуживанию кредитов.

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 не предоставлялись.

3.10. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Данные по распределению Обществом прибыли в ретроспективном периоде не предоставлялась.

3.11. ОПИСАНИЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ОБЩЕСТВА

Заказчиком была предоставлена бухгалтерская отчетность, составленная по состоянию на 30.06.2025 г.

Таблица 6 Баланс Общества (ООО «Интерпродресурс»)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 30.06.2025	
АКТИВЫ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1100	216	0,003%
Основные средства	1150	6 267 720	87,81%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	654 321	9,17%
Прочие внеоборотные активы	1190	41	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	6 922 298	96,98%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	1 147	0,02%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	28 485	0,40%
Финансовые вложения	1240	0	0,00%
Денежные средства	1250	184 564	2,59%
Прочие оборотные активы	1260	1 539	0,02%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	215 735	3,02%
БАЛАНС	1600	7 138 033	100%
ПАССИВЫ			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	252 000	3,53%
Добавочный капитал	1350	0	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Резервный капитал	1360	0	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 618 819	36,69%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	2 870 819	40,22%
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1410	1 223 972	17,15%
Отложенные налоговые обязательства	1420	123 648	1,73%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	125 952	1,76%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	1 473 571	20,64%
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1510	2 654 127	37,18%
Кредиторская задолженность	1520	111 633	1,564%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре баланса
		тыс. руб. на 30.06.2025	
Оценочные обязательства	1540	32	0,0004%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	27 851	0,39%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	2 793 643	39,14%
БАЛАНС	1700	7 138 033	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 30.06.2025 составляет 7 138 033 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (96,98%), которые практически полностью сформированы за счет основных средств (87,81% от суммы всех активов). Основные средства Общества представлены зданием БЦ Дельта Плаза класса А (расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнинский пер., д. 1), а также встроенным оборудованием, неотделимыми улучшениями, инвентарем, арендованными материальными ценностями, автомобилем. Объекты формируют единый имущественный комплекс. Также в составе внеоборотных активов Общества есть отложенные налоговые активы (9,17%), нематериальные активы и прочие внеоборотные активы (их доли незначительны).

Оборотные активы Общества представлены запасами, денежными средствами, дебиторской задолженностью, прочими оборотными активами – их совокупная доля в составе активов Общества 3,02%.

Собственный капитал сформирован за счет уставного капитала, нераспределенной прибыли. Чистые активы имеют положительное значение.

Обязательства Общества представлены займами и кредитами, отложенными налоговыми обязательствами, кредиторской задолженностью, прочими долгосрочными и краткосрочными обязательствами, а также оценочными обязательствами. Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 30.06.2025 г. 91%.

3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основой для проведения финансового анализа являются данные финансовой отчетности ООО «Интерпродресурс».

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2022 г. по 30.06.2025 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 3 к настоящему Отчету.

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

Таблица 7 Данные агрегированного баланса Общества

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 30.06.2025		
		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	85		0,00	318		0,00	250		0,00	216		0,00
Основные средства	1150	0		0,00	6 179 224		92,54	6 267 749		90,81	6 267 720		90,54
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 087 845		80,58	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Отложенные налоговые активы	1180	502 919		19,41	497 780		7,45	633 680		9,18	654 321		9,45
Прочие внеоборотные активы	1190	143		0,01	102		0,00	61		0,00	41		0,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	2 590 991	94,64	100	6 677 423	97,55	100	6 901 740	97,83	100	6 922 298	96,98	100,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Запасы	1210	418		0,28	363		0,22	383		0,25	1 147		0,53
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Дебиторская задолженность	1230	16 276		11,10	18 913		11,27	21888		14,27	28 485		13,20
Краткосрочные финансовые вложения	1240	7 657		5,22	18 259		10,88	0		0,00	0		0,00
Денежные средства	1250	121 943		83,13	129 784		77,36	130287		84,95	184 564		85,55
Прочие оборотные активы	1260	398		0,27	454		0,27	817		0,53	1 539		0,71
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	146 692	5,36	100	167 773	2,45	100	153 375	2,17	100	215 735	3,02	100,0
БАЛАНС	1600	2 737 683	100		6 845 195	100		7 055 116	100		7 138 033	100	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

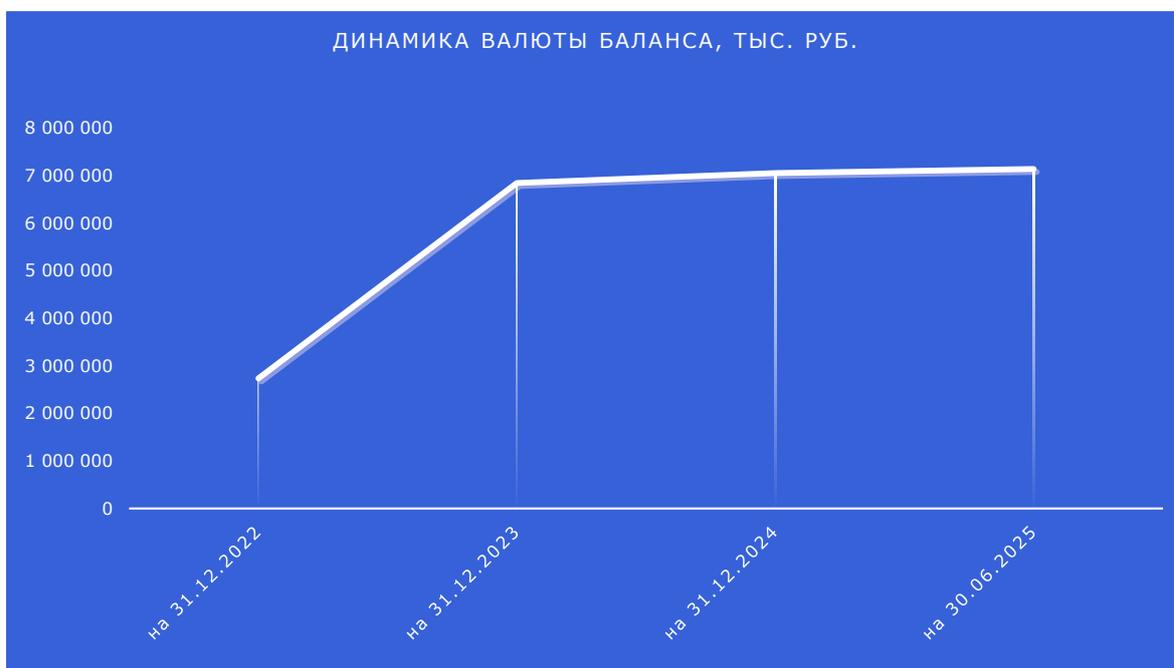
Таблица 8 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 30.06.2025		
		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	252 000		-16,64	252 000		9,4	252 000		8,68	252 000		8,78
Добавочный капитал	1350	0		0	0		0	0		0	0		0
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	-1 766 330		116,64	2 429 284		90,6	2 651 164		91,32	2 618 819		91,22
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	-1 514 330	-55,31	100	2 681 284	39,17	100	2 903 164	41,15	100	2 870 819	40,22	100,00
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1410	3 735 588		95,45	3 580 455		95,41	3 753 855		94,15	1 223 972		83,06
Отложенные налоговые обязательства	1420	53 905		1,38	71 777		1,91	112 345		2,82	123 648		8,39
Прочие долгосрочные обязательства	1450	124 167		3,17	100 279		2,67	120 835			125 952		8,55
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	3 913 661	142,96	100	3 752 511	54,82	100	3 987 035	56,51	97	1 473 571	20,64	100,00
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1510	207 187		61,23	211 641		51,44	12 348		7,49	2 654 127		95,01
Кредиторская задолженность	1520	117 635		34,77	135 309		32,89	122 374		74,2	111 633		4
Доходы будущих периодов	1530	0		0	0		0	0		0	0		0
Оценочные обязательства	1540	29		0,01	17		0	28		0,02	32		0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	13 501		3,99	64 434		15,66	30 168		18,29	27 851		1,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	338 352	12,36	100	411 400	6,01	100	164 918	2,34	100	2 793 643	39,14	100,01
БАЛАНС	1700	2 737 683	100		6 845 195	100		7 055 116	100		7 138 033	100	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

На конец анализируемого периода валюта баланса увеличивается. По состоянию на 30.06.2025 г. валюта баланса Общества составила 7 138 033 тыс. руб.:

Рисунок 1 Валюта баланса



Чистые активы, в соответствии с «Порядком определения стоимости чистых активов», утвержденных Приказом Минфина России от 28.08.2014 №84н, на дату оценки составляют: 2 870 819 тыс. руб.

В структуре активов преобладают внеоборотные активы, а именно основные средства (90,54% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов), отложенные налоговые активы (9,45% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов).

Оборотные активы практически полностью сформированы за счет денежных средств (85,55% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), дебиторской задолженности (13,20% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), доли запасов и прочих оборотных активов не существенны.

В структуре пассивов преобладают краткосрочные обязательства (39,14% на конец анализируемого периода), а именно займы и кредиты (95,01% на конец анализируемого периода в сумме краткосрочных обязательств). В состав обязательств также входят долгосрочные займы и кредиты, отложенные налоговые обязательства, прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства, кредиторская задолженность, оценочные обязательства.

Собственный капитал в анализируемом периоде колеблется, не существенно снижаясь на конец анализируемого периода, его доля в структуре пассивов на конец анализируемого периода составляет 40,22%. Собственный капитал сформирован в основном за счет нераспределенной прибыли, что в целом положительно характеризует деятельность компании.

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:

$$S = \{S_1(x_1); S_2(x_2); S_3(x_3)\},$$

где

$X_1 = \pm$ СОС; $X_2 = \pm$ СДС; $X_3 = \pm$ СЗС.

Функция $S(x)$ определяется следующим образом:

- $S(x) = 1$ если $x > 0$;
- $S(x) = 0$ если $x < 0$.

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия:

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния:

\pm СОС ≥ 0 ; \pm СДС ≥ 0 ; \pm СЗС ≥ 0 ; трехмерный показатель (1,1,1).

2. Нормальная финансовая устойчивость

\pm СОС < 0 ; \pm СДС ≥ 0 ; \pm СЗС ≥ 0 ; трехмерный показатель (0,1,1).

3. Неустойчивое финансовое состояние

\pm СОС < 0 ; \pm СДС < 0 ; \pm СЗС ≥ 0 ; трехмерный показатель (0,0,1).

4. Кризисное финансовое состояние

\pm СОС < 0 ; \pm СДС < 0 ; \pm СЗС < 0 ; трехмерный показатель (0,0,0).

Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Таблица 9 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 30.06.2025	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 -стр.1100	-3 996 139	-3 998 576	-4 051 479	-55 340
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС)	стр.1300 +стр.1400 - стр.1100	-243 628	-11 541	-2 577 908	-2 334 280
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400	-31 987	807	76 219	108 206
Запасы и затраты	стр.1210+стр.1220	363	383	1 147	784

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Таблица 10 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 30.06.2025	за период, тыс. руб.
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	-3 996 502	-3 998 959	-4 052 626	-56 124
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	-243 991	-11 924	-2 579 055	-2 335 064
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	-32 350	424	75 072	107 422

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Выводы

Анализируя финансовую устойчивость Общества, можно сказать, что на дату проведения оценки ее можно охарактеризовать как не устойчивую: у Общества недостаточно собственных средств для ведения хозяйственной деятельности, у Общества недостаточно ликвидных активов для погашения срочных обязательств в полном объеме.

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 11 Группировка статей актива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.06.2025
I. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (A1)	129 600	148 043	130 287	184 564
II. ДтЗ со сроком погашения < 12 мес. (A2)	16 276	18 913	21 888	28 485
III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (A3)	816	817	1 200	2 686
IV. Внеоборотные активы и РБП (A4)	2 590 991	6 677 423	6 901 740	6 922 298
A1+A2	145 876	166 956	152 175	213 049

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Таблица 12 Группировка статей пассива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.06.2025
I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)	117 635	135 309	122 374	111 633
II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)	207 187	211 641	12 348	2 654 127
III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3)	3 735 588	3 580 455	3 753 855	1 223 972
IV. Собственные средства (П4)	-1 514 330	2 681 284	2 903 164	2 870 819
П1+П2	324 822	346 950	134 722	2 765 760

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 13 Условия ликвидности баланса

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.06.2025
A1>=P1	+	+	+	+
A2>=P2	-	-	+	-
A3>=P3	-	-	-	-
A4<P4	-	-	-	-
A1+A2>=P1+P2	-	-	+	-

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

На конец анализируемого периода выполняется только одно условие ликвидности баланса.

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.

Таблица 14 Показатели платежеспособности предприятия

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение	Значения			
			на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.06.2025
К покрытия общий	$\text{стр.1200}/(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})$	≥ 2	0,4	0,4	0,9	0,1
К промежуточной ликвидности	$(\text{стр.1230}+\text{стр.1240}+\text{стр.1250})/(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})$	$\geq 0,8$	0,4	0,4	0,9	0,1
К абсолютной ликвидности	$(\text{стр.1240}+\text{стр.1250})/(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})$	$\geq 0,2-0,5$	0,4	0,4	0,8	0,1

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Коэффициент покрытия (общий) дает общую оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов предприятия приходится на один рубль текущих обязательств. 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. На конец анализируемого периода значение коэффициента покрытия ниже рекомендуемого значения, существует финансовый риск, предприятие не в состоянии оплачивать текущие счета.

Коэффициент текущей 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. На конец анализируемого периода значение коэффициента текущей ликвидности ниже рекомендуемого значения, то есть текущие обязательства существенно превышают сумму ликвидных активов.

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. На конец анализируемого периода значение коэффициента абсолютной ликвидности ниже рекомендуемых значений, уровень платежеспособности низкий.

Выводы

В результате проведенных расчетов можно сделать вывод: значения коэффициентов покрытия, абсолютной и срочной ликвидности показывают, что платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе неудовлетворительная.

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 15 Показатели финансовой устойчивости

Наименование коэффициента	Рекомендованные значения	Значение			
		на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.06.2025
Уровень собственного капитала	0,5 и более	-0,6	0,4	0,4	0,4
Уровень заемного капитала	не более 0,5	1,6	0,6	0,6	0,6
Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала	0,67 и выше	-0,4	0,6	0,7	0,7

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. У заемщика данный коэффициент ниже 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 0,6.

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 показателя свидетельствует о том, что у Общества достаточно собственного капитала.

Анализ отчета о финансовых результатах Компании

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

Таблица 16 Отчет о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-июнь 2025
Выручка	2110	729 647	794 275	852 107	433 759
Себестоимость продаж	2120	-281 651	-178 211	-180 825	-88 082
Валовая прибыль	2100	447 996	616 064	671 282	345 677
Коммерческие расходы	2210	-19 223	-33 817	-19 914	-15 419
Управленческие расходы	2220	-63 014	-63 798	-63 464	-32 578
Прибыль (убыток) от продаж	2200	365 759	518 449	587 904	297 680
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	12 722	14 319	23 849	15 218
Проценты к уплате	2330	-447 705	-414 066	-610 797	-352 059

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-июнь 2025
Прочие доходы	2340	60 746	67 278	132 656	3 204
Прочие расходы	2350	-18 036	-1 808	-7 064	-5 215
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-26 514	184 172	126 548	-41 172
Текущий налог на прибыль	2410	1 866	-27 839	95 332	8 827
Прочее	2460	0	-27	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	-24 648	156 306	221 880	-32 345

Источник: Копии бухгалтерского баланса (Форма 2)

Деятельность Общества генерирует выручку и по итогам 2023-2024 гг. является рентабельной – Общество получило чистую прибыль. Существенную долю расходов Общества занимают проценты к уплате по займам.

В целом, операционная деятельность Общества рентабельна – Общество получает валовую и операционную прибыль, однако Общество несет значительные расходы по обслуживанию кредитов.

Показатели рентабельности представлены в следующей таблице:

Таблица 17 Показатели рентабельности

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	Среднее значение
Рентабельность операционной прибыли, %	50,13%	65,27%	68,99%	61,47%
Бухгалтерская рентабельность от обычной деятельности, %	-3,63%	23,19%	14,85%	11,47%
Рентабельность по чистой прибыли, %	-3,38%	19,68%	26,04%	14,11%
Экономическая рентабельность, %	-0,90%	2,28%	3,14%	1,509%
Рентабельность собственного капитала, %	1,63%	5,83%	7,64%	5,03%
Валовая рентабельность, %	61,40%	77,56%	78,78%	72,58%

Источник: данные Заказчика (копии бухгалтерского баланса, ф.1-2), расчет оценщика

Показатели операционной и валовой рентабельности в целом высокие.

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 18 Показатели деловой активности

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	Среднее значение
дней в периоде	365	365	366	
Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача) оборотов Д1, обор	0,26	0,17	0,12	0,18
Оборачиваемость капитала, дни	1 397	2 202	2 985	2 195
Коэффициент оборачиваемости оборотных средств Д2, обор	5,10	5,05	5,31	5,15
Оборачиваемость оборотных средств, дни	72	72	69	71
Фондоотдача, оборотах Д4	0,34	0,19	0,14	0,22
Фондоотдача, дни	1 074	1 900	2 673	1 882
Коэффициент отдачи собственного капитала, обор. Д5	-0,49	1,36	0,31	0,39
Оборачиваемость собственного капитала, дни	-751	268	1 199	239
Коэффициент оборачиваемости Запасов, обор	287,84	456,37	484,79	409,66
Оборачиваемость запасов, дни	1,3	0,8	0,8	0,9
Коэффициент оборачиваемости денежных средств	6,27	6,31	6,55	6,38
Оборачиваемость денежных средств, дни	58	58	56	57
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, обор.	40,64	45,14	41,77	42,52
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дни	9	8	9	9
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, обор	2,08	1,41	1,40	1,63
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дни	175	259	261	232

Источник: данные Заказчика (копии бухгалтерского баланса, ф.1-2), расчет оценщика

Показатели деловой активности низкие в целом по внеоборотным активам, капиталу, высокие по оборотным активам. Показатели оборачиваемости дебиторской задолженности свидетельствуют о том, что Общество проводит своевременную работу по взысканию дебиторской задолженности и качество такой задолженности удовлетворительное (платежная дисциплина дебиторов высокая).

Основные выводы:

- По состоянию на 30.06.2025 г. валюта баланса Общества составила 7 138 033 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 2 870 819 тыс. руб.
- В структуре активов преобладают внеоборотные активы.
- В структуре капитала преобладают заемные средства.

- У Общества недостаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал имеет отрицательно значение. У Общества недостаточно ликвидных активов для погашения срочных обязательств в полном объеме.
- За весь анализируемый период баланс Общества не ликвиден.
- Платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе неудовлетворительная.
- Финансовая устойчивость Общества низкая.
- Деятельность Общества генерирует выручку.
- Показатели операционной и валовой рентабельности в целом высокие.

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 ООО «Интерпродресурс», чьи активы и доходы формируются за счет управления бизнес-центром класса А «Дельта Плаза». 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 (ИЮНЬ 2025 ГОДА)⁴

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

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

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

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

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г).

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

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

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

⁴

https://economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf

Платные услуги населению¹ в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года).

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

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

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

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

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

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

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

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

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 19 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1
Обработывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Инфляция															
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обработывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	94 817	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
предыдущего года															
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf

4.3. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2025 ГОДА ⁵

Основные индикаторы рынка в I полугодие 2025 г. Тенденции и прогнозы

Рост доли стрессовых сделок

В I полугодии 2025 г. в общей сумме сделок с классической коммерческой недвижимостью мы видим существенный объем вынужденных сделок в т.ч. с тендеров. В денежном выражении речь про сумму более 129 млрд руб. или 37% от общей структуры. Наибольшая доля таких сделок в сегменте торговой (52%) и офисной недвижимости (47%). В офисной недвижимости стрессовые сделки преимущественно сформированы активами В класса (92,7%). Рост обусловлен сделками по реструктуризации долговых обязательств, выкупом активов у государства и реализацией проблемных активов с аукционов.

Снижение среднего чека сделки с коммерческой недвижимостью

В I полугодии 2024 г. средняя инвестиционная сделка составляла 3,8 млрд руб. (по итогу всего 2024 г. – 4,3 млрд руб.), в 2025 г. чек снизился до 3,36 млрд руб. В разбивке по сегментам наибольшие чеки формируют офисная и торговая недвижимость (3,8 и 3,5 млрд руб. соответственно), наименьший чек в гостиничной недвижимости (1,2 млрд руб.). Главная причина снижения – крайне высокая стоимость заемного финансирования.

Снижение сумм инвестиций во всех сегментах коммерческой недвижимости

В I полугодии 2025 г. мы фиксируем снижение объема инвестиций по всем сегментам коммерческой недвижимости по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. В среднем показатель снизился на 14%. Наименьшее снижение затрагивает офисную недвижимость (-7,5%). Сделки с площадками под девелопмент также демонстрируют снижение на 4,5% относительно инвестиций I полугодия 2024 г.

По итогу I полугодия 2025 г. наблюдалось постепенное замедление инвестиционной активности на 18% в сравнении с показателями рекордного 2024 г. Мы сохраняем свой прогноз по объему классических инвестиционных сделок в размере 550-600 млрд на 2025 год, а суммарные объемы с учетом площадок под девелопмент вновь превысят уровень 1 трлн руб.

Собственники активов и площадок фокусируются на управлении правой стороной бухгалтерского баланса при сохранении баланса интересов со своими кредиторами. Банки намерены рефинансировать истекающие кредиты на гибких условиях вместо взыскания активов, где нарушены ковенанты.

Ожидаемое смягчение денежно-кредитной политики и снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 16-17% к концу 2025 года увеличит объемы инвестиций с лагом в 6-9 месяцев при прочих равных условиях.

Рисунок 2 Общая сумма инвестиций в России, I полугодие 2025 г.



Источник: Nikoliers

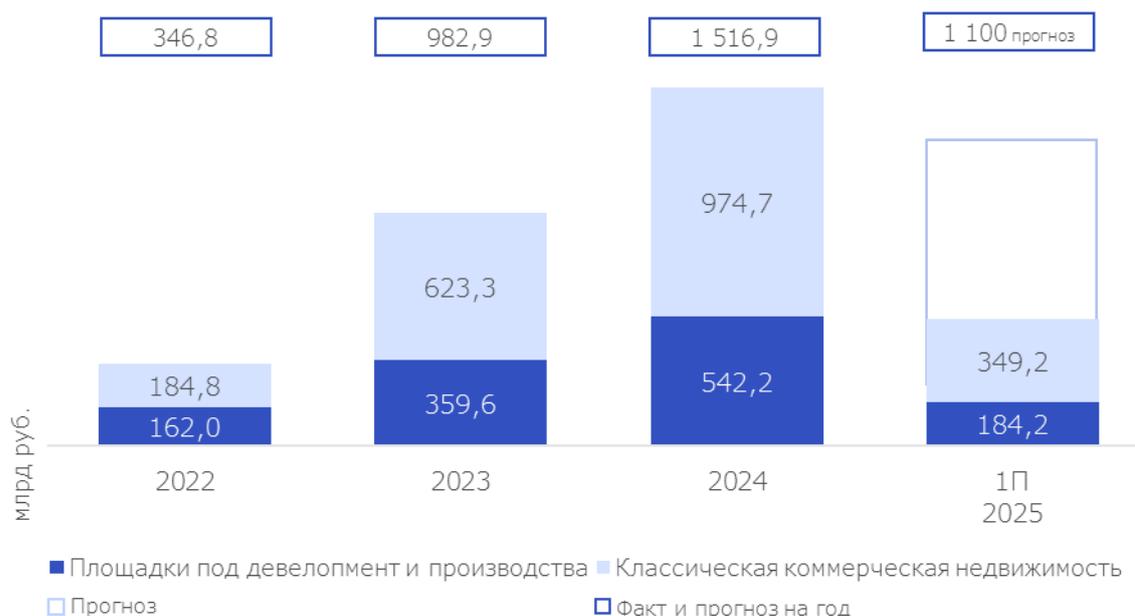
⁵ <https://nikoliers.ru/upload/iblock/57d/idtf8b413tkszdxzeeqiozzeur1foea.pdf>

В I полугодии 2025 г. мы зафиксировали 154 инвестиционные сделки, в т.ч 82 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 72 — покупки земельных участков под девелопмент и производства.

Четверть суммы (25,4%) формируют портфельные сделки (135,6 млрд руб.). Доля портфельных сделок с земельными участками по итогу I полугодия 2025 г. составляет 22%.

1,1 Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г.
трлн руб.

Рисунок 3 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: Nikoliers

КЛАССИЧЕСКАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Таблица 20 Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I полугодие 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	349,2	550-600
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: Nikoliers

В I полугодии 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 349,2 млрд руб., превысив годовой объем 2022 г. целиком.

Во 2 квартале прошли сделки по выкупу активов у иностранных собственников: портфельная сделка с аутлетами Пулково и Белая дача (активы Hines) и складской комплекс Ghelamco в Дмитрове. Доля сделок с участием иностранных собственников (по капиталу продавца) составила 7,4% за I полугодие 2025 г.

Доля сделок с коммерческой недвижимостью, приобретаемой под редевелопмент, достигла минимума за последние 8 лет и составила 1,9% от суммы инвестиций. В среднем с 2018 по 2024 г. показатель находился на уровне 9,3%.

Несмотря на снижение ключевой ставки в июне 2025 г. ставки капитализации сохраняются на уровне I квартала 2025 г.

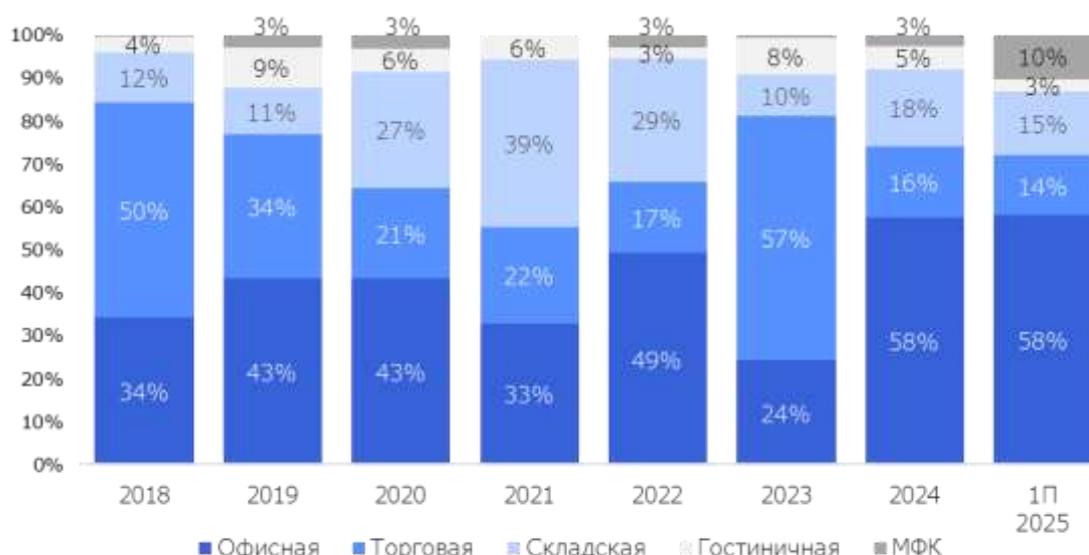
Рисунок 4 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость по кварталам



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Рисунок 5 Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: Nikoliers



Офисы остались самым популярным сегментом – 58% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость (56% в 1 пол. 2024).

Торговая и складская недвижимость за счет сделок II квартала 2025 г. нарастили долю в общей структуре (до 14 и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Крупнейшими сделками в сегменте торговой недвижимости стали приобретения ТЦ «Времена года» (Москва, GBA 64,5 тыс. кв. м), аутлетов Пулковое (Санкт-Петербург, GBA 35 тыс. кв. м) и Белая дача (Москва, GBA 37,2 тыс. кв. м).

В складском сегменте ключевыми сделками периода стали покупки складских комплексов Ghelamco в Дмитрове (GBA 243 тыс. кв. м) и «Вешки Озон» (GBA 77,4 тыс. кв. м).

Рисунок 6 Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.

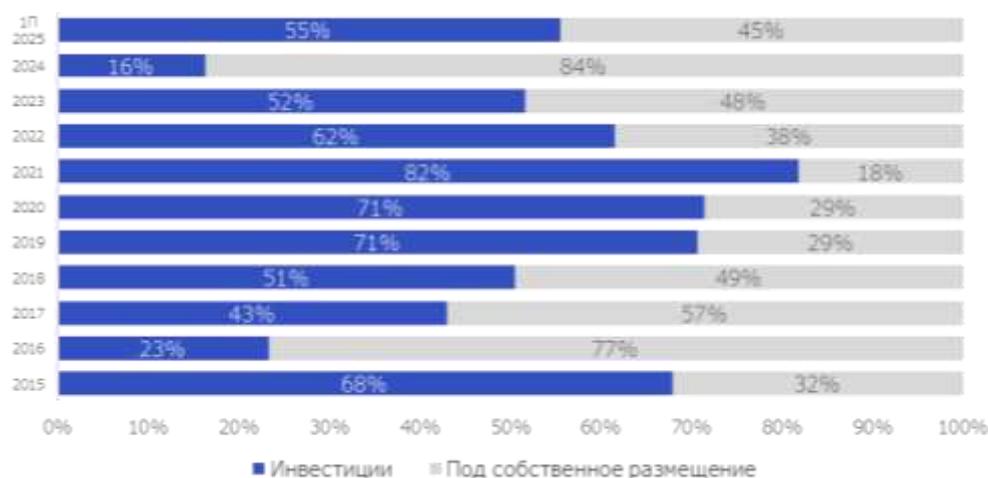


* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Структура инвестиций по цели будущего использования

Рисунок 7 Офисная недвижимость



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

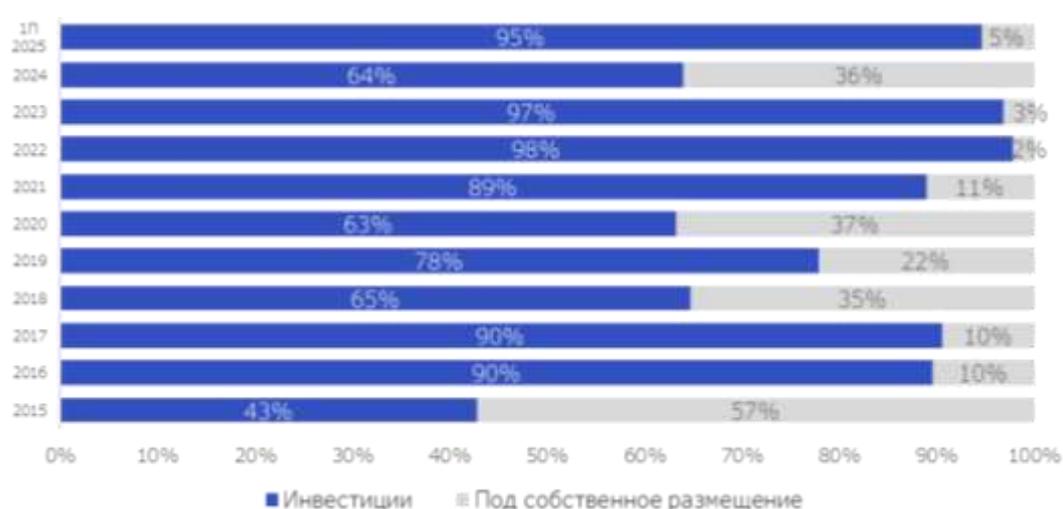
Источник: Nikoliers

По итогу I полугодия 2025 г. (впервые за последние 1,5 года) доля инвестиционных приобретений офисных зданий превысила объемы покупок под собственное размещение компаний. 49% всех офисных сделок сформированы БЦ класса В+/- . В инвестиционных сделках доля покупок объектов класса В составляет 86%. Инвесторы приобретают активы, предполагая увеличение темпа роста арендных ставок на эти БЦ уже к концу 2025 г. (в I квартале 2025 г. ставки выросли лишь на 1,2%) на фоне дефицита качественного предложения класса А/Prime (особенно с отделкой). Одновременно мы видим высокую долю (92,7%) сделок с офисами В класса в стрессовых сделках офисного сегмента.

Крупнейшими сделками II квартала 2025 г. в офисном сегменте стали приобретения части БЦ «Легион I» (ГВА 47 тыс. кв. м) компанией РВБ и БЦ «Новоспасский» (ГВА 110 тыс. кв. м) Сбербанком.

В сегменте складской недвижимости в I полугодии 2025 г. вновь преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (95%).

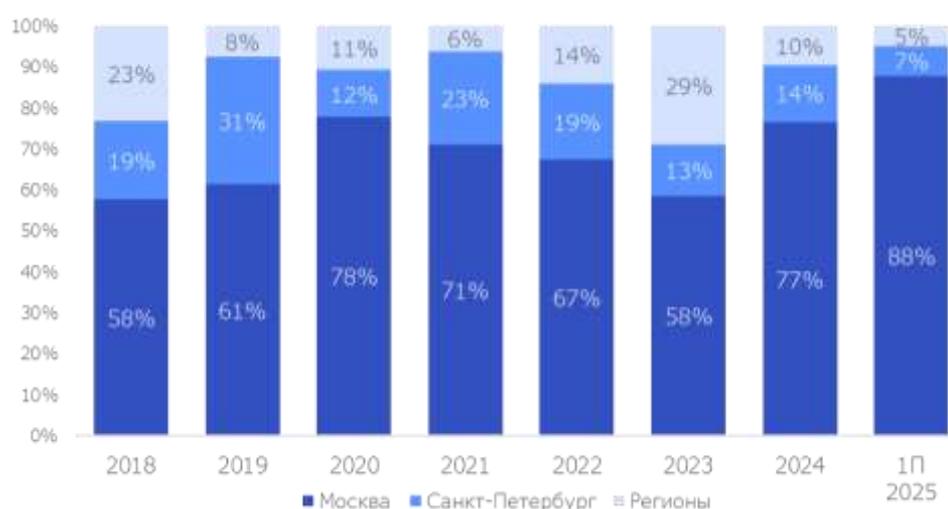
Рисунок 8 Складская недвижимость



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Рисунок 9 Структура сделок по географическому признаку



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

По итогам I полугодия 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 88%. По нашим оценкам к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 70-80% от всего объема сделок.

Наименьший уровень инвестиций мы фиксируем в регионы России, всего 17,2 млрд руб. Кроме того объем региональных инвестиций снизился в 3,6 раза по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. (63,2 млрд руб.). Замедление темпов продаж мы наблюдали уже во II полугодии 2024 г., тогда сумма транзакций составила 29,8 млрд руб.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла складская недвижимость. Саратовская область, Красноярский и Краснодарский край вошли в TOP-3 региона по объему инвестиций.

Рисунок 10 Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

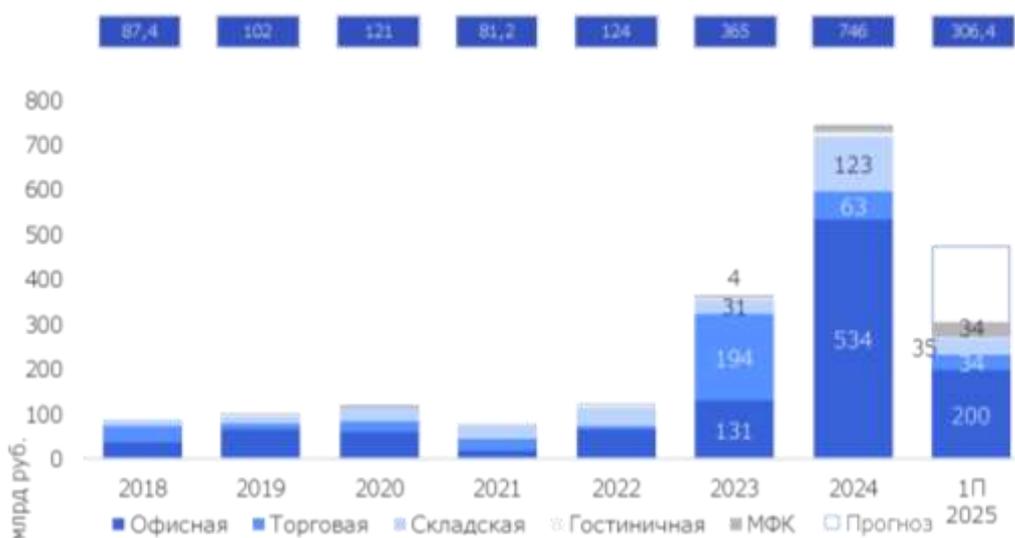


* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Коммерческая недвижимость, Москва

Рисунок 11 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



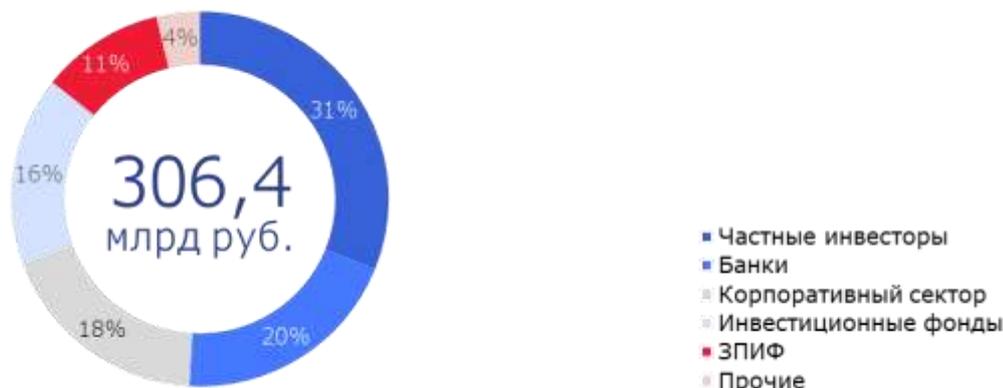
* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Объем инвестиций в Московскую агломерацию в I полугодии 2025 г. всего на 1,1% ниже суммы сделок за аналогичный период 2024 г. (306,4 к 309,8 млрд руб.).

Ядро сделок формировали частные инвесторы (31%), банки (20%) и корпоративный сектор (18%). В структуре продавцов преобладали государственные компании (27%) и девелоперы (26%). Примечательно, что две сделки I полугодия – это покупки офисных зданий с целью редевелопмента. Речь про БЦ на Мишина (GBA 19,1 тыс. кв. м), который был приобретен под будущее жилое строительство, и бывший офис «Мосэнерго» (GBA 15,4 тыс. кв. м) под строительство четырехзвездочной гостиницы.

Рисунок 12 Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Москва



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

Рисунок 13 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

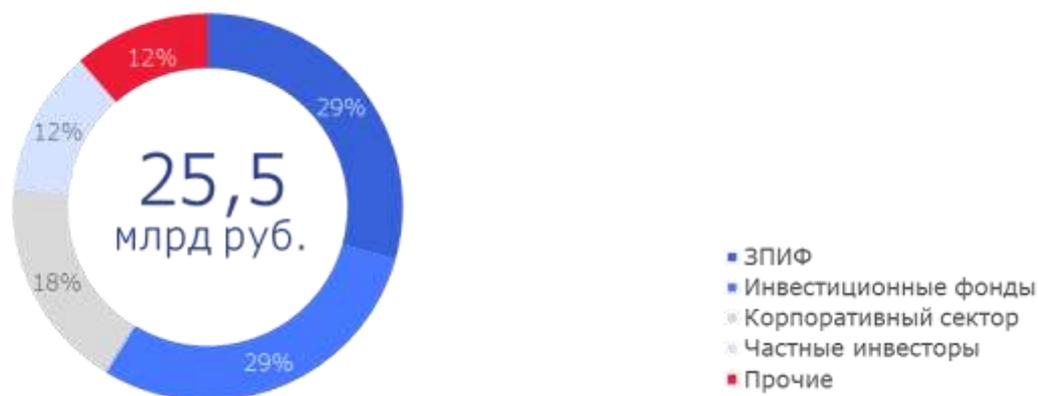
Общий объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга по итогу I полугодия 2025 г. составил 25,5 млрд руб. По сравнению с I полугодием 2024 г. объем инвестиций увеличился на 19%. Поскольку активность инвесторов в регионе носит волнообразный характер, а

общий тренд по России отражает замедление темпов сделок, по итогу 2025 г. инвестиции в Санкт-Петербург может составить порядка 60-80 млрд руб., что ниже 2023-2024 годов.

В денежном выражении лидирующим направлением стала торговая недвижимость, закрепить лидерство сегменту удалось благодаря сделке по приобретению аутлета Пулковое (GBA 35 тыс. кв. м).

В структуре сделок по типу покупателя 58% сформировали приобретения ЗПИФов и инвестиционных фондов (по 29% доля каждого типа покупателей в общей структуре)

Рисунок 14 Структура инвестиций в I полугодии 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента.

Источник: Nikoliers

ПЛОЩАДКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ И ПРОИЗВОДСТВА

Площадки под девелопмент, Москва

Рисунок 15 Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I полугодие 2025 г.



Произведена экспертная оценка неоцененных сделок прошлых периодов и перенос сделки на 17 млрд руб. с 3 кв. 2024 г. на 1 кв. 2025 г. по дате регистрации перехода права собственности

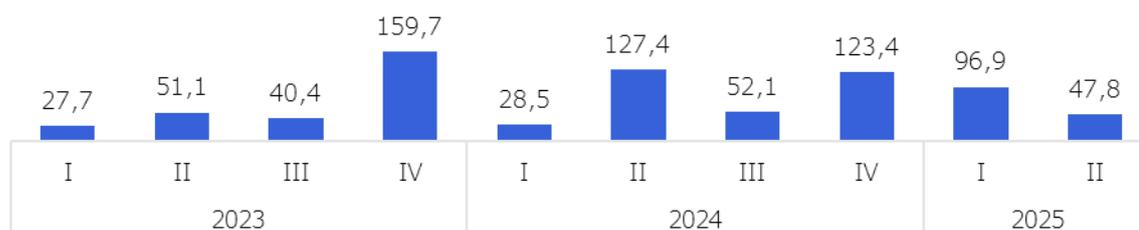
Источник: Nikoliers

Во II квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 20 крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 173,6 га.

71% сделок (по оценочной стоимости) предполагают жилое строительство. Речь как про приобретения уже строящихся ЖК, так и под перспективное строительство. В отличие от I квартала 2025 г., когда большинство участков были приобретены в границах ТТК, во II квартале в пределах ТТК мы зафиксировали лишь 3 крупные сделки под будущее жилое строительство.

Среди крупных сделок можно отметить покупку девелопером «Талан» строящегося ЖК Injoy, портфельную сделку Coldy по приобретению участков у Dominanta, победа компанией «АМ Девелопмент» на торгах по выкупу имущественного комплекса (в т.ч. 2 га земли) на Павелецкой набережной.

Рисунок 16 Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб.



Произведена экспертная оценка неоцененных сделок прошлых периодов и перенос сделки на 17 млрд руб. с 3 кв. 2024 г. на 1 кв. 2025 г. по дате регистрации перехода права собственности

Источник: Nikoliers

Совокупно на площадках, приобретенных во II квартале 2025 г. под жилое строительство будет возведено (по суммарной площади в границах наружных стен уже имеющих ТЭПов) как минимум 638,6 тыс. кв. м площадей. По стоимости заключенных сделок квартал показывает локальное снижение девелоперской активности в пополнении земельного банка, однако необходимо учитывать, что это замедление относительно крайне активного I квартала. Состоявшееся снижение ставки ЦБ и ожидание многих девелоперов, что эта тенденция продолжится, дает возможность предположить, что активность будет увеличиваться, особенно к IV кварталу.

Площадки под девелопмент, Санкт-Петербург

Рисунок 17 Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I полугодие 2025 г.



Произведена экспертная оценка неоцененных сделок прошлых периодов

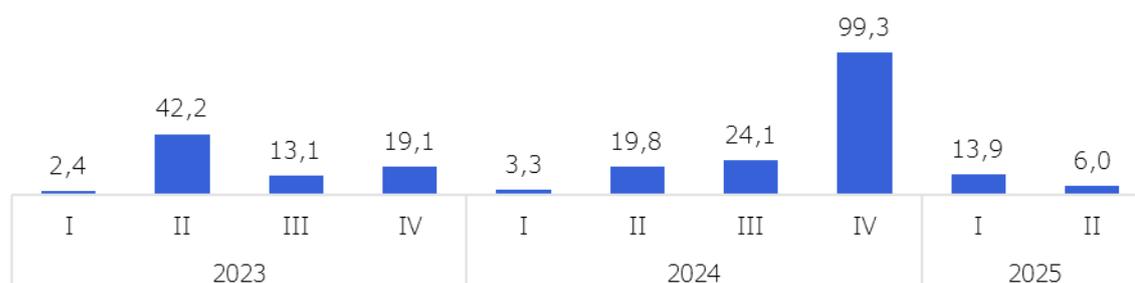
Источник: Nikoliers

Во II квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области мы фиксируем шесть крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью 19 га. Из них три сделки под жилое строительство:

- часть жилого проекта на берегу Охты – Legenda;
- территория Государственного оптического институт им. Вавилова – Arsenal Group;
- земельный участок в поселке Шушары – частный инвестор.

Объем инвестиций в площадки под девелопмент в регионе существенно замедлился, но в силу волнообразности капиталовложений может прирасти во II полугодии 2025 г.

Рисунок 18 Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб.



Произведена экспертная оценка неоцененных сделок прошлых периодов

Источник: Nikoliers

Рисунок 19 Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб.



Произведена экспертная оценка неоцененных сделок прошлых периодов

Источник: Nikoliers

4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁶

Рисунок 20 Индикаторы рынка Москвы, I полугодие 2025 г.

⁶ <https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-2025-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>



Динамика за полгода

*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 МКАД.

Ключевые итоги



Рисунок 21 Динамика ключевых индикаторов



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

Источник: Nikoliers

Предложение

Рисунок 22 Распределение текущего офисного предложения



- Реализовано
- BTS
- Вакантно в продажу
- Вакантно в аренду
- Вакантно в аренду/продажу



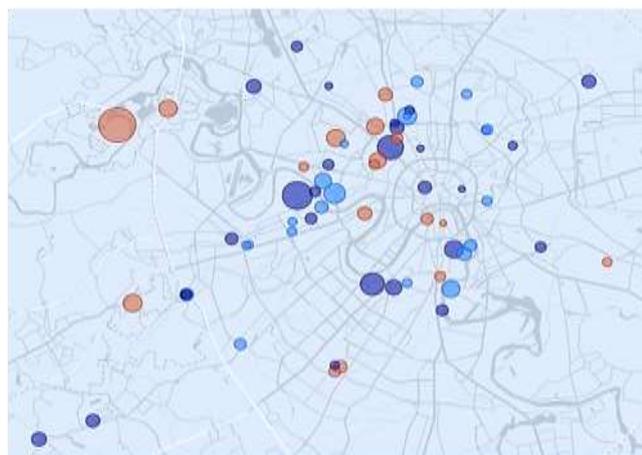
Способ реализации:

- BTS
- Аренда
- Аренда/Продажа
- Продажа
- Реализовано

Источник: Nikoliers

*Учитываются объекты на стадии строительства, прогнозируемые к вводу в 2025–2027 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов в П1 2025 г.

Рисунок 23 Новое строительство по годам



Год ввода:

- 2025
- 2026
- 2027

Источник: Nikoliers

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

Во II квартале 2025 года введено два объекта класса В+: деловой квартал «Юпорт» (8,2 тыс. кв. м) и БЦ «Ferrum» (9,4 тыс. кв. м), суммарно 17,7 тыс. кв. м. Прогнозный объем ввода снижен практически в 2 раза в связи с переносом сроков реализации проектов. Совокупный ввод за первое полугодие составил 22 тыс. кв. м.

Вакантность в строящихся объектах (ввод в 2025-2027 гг.) снизилась на 11 п.п., до 27% за полгода.

Коммерческие условия. Распределение арендных ставок по кольцевым зонам

Рост средней ставки аренды за 1 полугодие внутри ТТК составил 19%.

Средняя ставка аренды в классе Prime внутри ТТК выросла на 49% из-за сокращения предложения Shell&Core (блоки в АFI2В ушли с рынка), однако ставки на офисы в экспозиции остались без изменений.

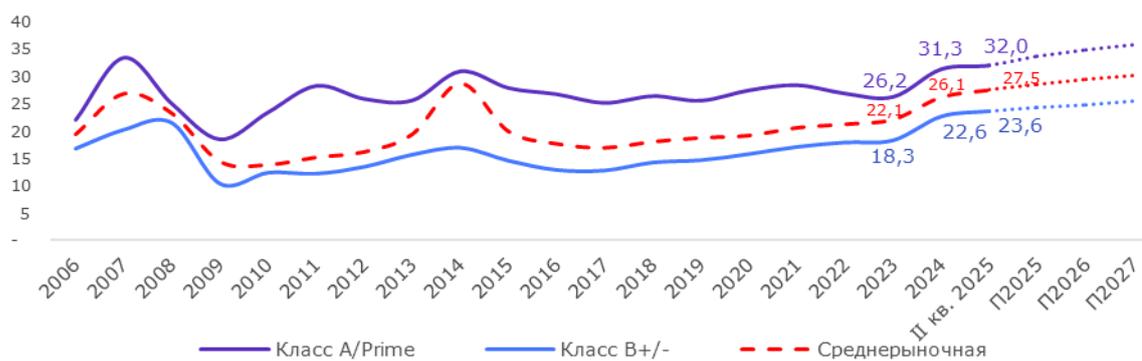
В классе А внутри ТТК арендные ставки выросли на 30% на фоне сокращения доступных площадей в нижнем ценовом диапазоне. Текущая минимальная ставка аренды теперь составляет 33 тыс. руб./кв. м/год.

Внутри МКАД фактором роста стал выход на рынок блоков от частных инвесторов со средней ставкой 55 тыс. руб./кв. м/год (на 82% выше среднерыночной ставки внутри МКАД) – их количество увеличилось в 3 раза за квартал.

Рисунок 24 Динамика ставок аренды за 6 месяцев по локациям, тыс. руб./кв. м/год



Рисунок 25 Динамика ставок аренды* по всему рынку по классам, тыс. руб./кв. м/год



Ставки аренды на данной странице средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

* Ставки по всему рынку включают объекты за МКАД. Объекты за МКАД — объекты, расположенные в том числе, но не ограничиваясь: в районах Москвы ТиНАО, городах МО и пригородных зонах городов Сколково, Красногорск, Химки.

Источник: Nikoliers

Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

Сумма площадей класса Prime, A, B+
2,4 млн кв. м
Доля от общего стока класса Prime, A, B+
15%
Вакансия
2,9%
Ставка аренды
44 864 руб./кв. м/год

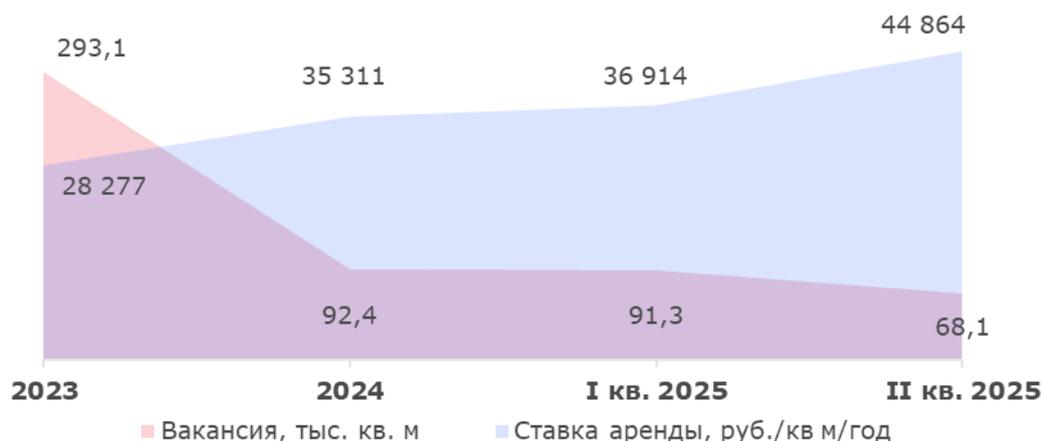
Дефицит качественных площадей и высокий спрос обеспечивают собственникам таких объектов устойчивые конкурентные преимущества.

Качественное предложение на рынке сокращается, за 3 месяца объем вакансии у ключевых собственников уменьшился на четверть. Это создает эффект «вынужденного удержания», когда компании предпочитают продлевать договоры, даже несмотря на растущие ставки, избегая рисков не найти альтернативу.

Сохраняется рост ставок:

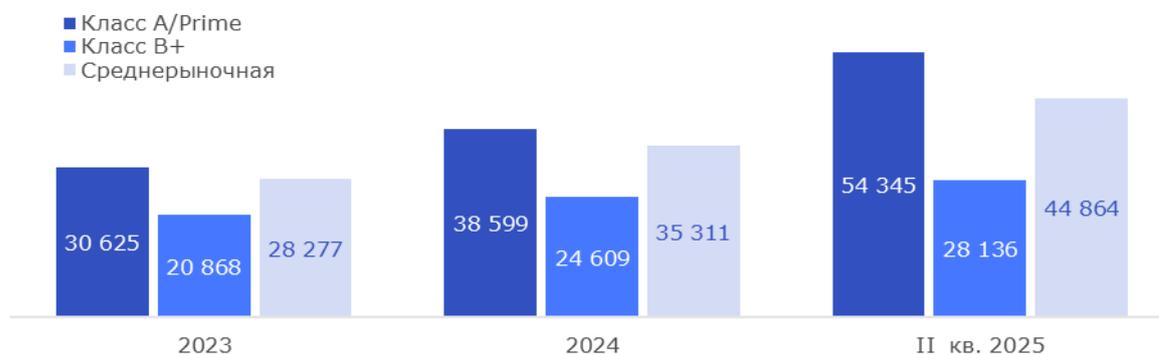
- +27% на предложение в экспозиции на открытом рынке
- +25-35% при пролонгации договоров

Рисунок 26 Вымыаемость предложения у 13 ключевых собственников, класс Prime, A, B+



Источник: Nikoliers

Рисунок 27 Рост ставки аренды по портфелю 13 ключевых собственников, руб./кв. м/год



Ставки аренды средневзвешенные, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

Источник: Nikoliers

Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Внутри Третьего транспортного кольца	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
513 тыс. руб./кв. м	759 тыс. руб./кв. м	431 тыс. руб./кв. м	228 тыс. руб./кв. м

Объем предложения офисной недвижимости на продажу в Москве за год увеличился почти вдвое – до 866 тыс. кв. м. Согласно последним анонсам на рынок вышло около 200 тыс. кв. м единым зданием и 164 тыс. кв. м – блоками.

В предложении офисов на продажу на первичном рынке класса A/Prime зафиксирован средний рост цен на 10% за квартал. Исключением стала зона 4ТК-МКАД, где стоимость снизилась на 7% – до 449 тыс. руб./кв. м. Такое снижение связано с изменением структуры предложения – в рынок вышли объекты на старте продаж.

Таблица 21 Первичное предложение на стадии строительства

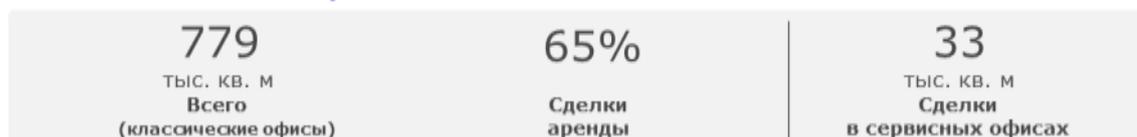
Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
Внутри ТТК	5 905	17 031	14 880	4 564	13 944	-	130 355
«Москва-Сити»	-	3 747	2 813	9 242	-	-	-
ТТК-МКАД	53 893	90 767	43 034	66 374	9 169	20 452	353 407
За МКАД	3 695	2 060	-	1 505	2 028	17 548	-
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
Внутри ТТК	405	532	565	431	508	-	388
«Москва-Сити»	-	742	752	768	-	-	-
ТТК-МКАД	449	415	428	445	465	405	424
За МКАД	293	272	-	223	222	210	-

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ. Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.

Источник: Nikoliers

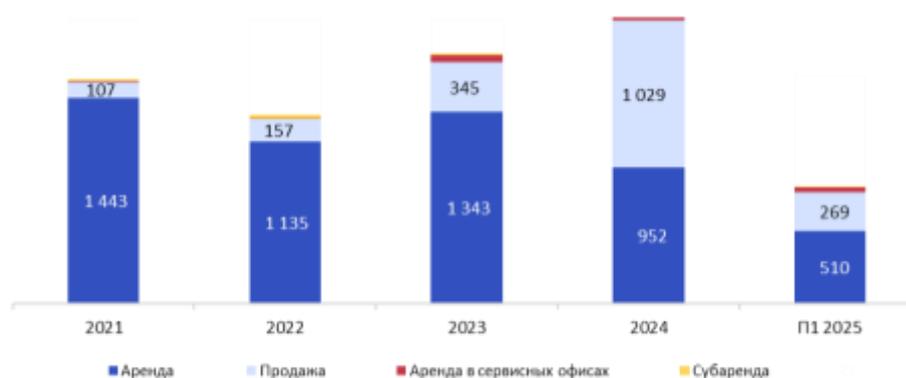
Спрос

Объем сделок за I полугодие 2025 г.



Согласно нашим прогнозам в ближайшие три года возможно смещение спроса к сделкам приобретения. По планам девелоперов до конца 2026 г. ожидается старт продаж и выход в рынок новых крупных проектов. Последующий вывод таких блоков на рынок аренды частными инвесторами может частично сбалансировать спрос, однако ключевым трендом останется смещение предпочтений компаний от аренды к приобретению офисных площадей – особенно в условиях ограниченного выбора и растущих ставок в качественном сегменте.

Рисунок 28 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м



Источник: Nikoliers

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса в П1 2025 г.

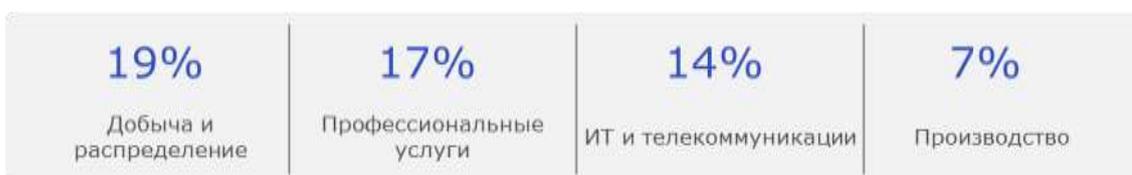


Таблица 22 Ключевые сделки аренды и покупки на офисном рынке Москвы за П1 2025 г.

Компания	Офисная площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Структуры «Лукойл»	50 200	Продажа	AFI2B	Prime
Т-Банк	28 785	Продажа	Центральный Телеграф	A
Helix	10 000	Аренда	Неополис	A
«Синара»	9 401	Аренда	Милютинский, 12	B+
Sminex	7 150	Сервисный офис	Space 1 Балчуг	A

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

Таблица 23 Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	П1 2025	П2025	П2026
Общий объем предложения***, млн кв. м	20	20,6	20,6	21,1	22,0
Класс А + Prime	5,4	6,1	6,1	6,6	7,5
Класс В+/-	14,6	14,5	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	279,6	567	22	557	985
Класс А + Prime	240,7	508,9	-	535	885
Класс В+/-	38,9	58	22	22	100
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 688	1 981	779	1 450	1 600
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	679	757	53	431	842
Доля вакантных площадей, %	6,6	5,5	5,4	5,4	5,3
Класс А + Prime	11	4,5	6,1	6,3	6,1
Класс В+/-	5	5,9	5,1	5,0	4,9
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	25 946	28 849	30 279	31 300	32 400
Класс А + Prime	34 736	35 210	37 434	39 000	41 100
Класс В+/-	20 002	24 751	25 304	26 600	28 200

**Расчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода, в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД.

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

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Рост ставок аренды продолжится на фоне переноса сроков ввода новых объектов

В условиях переноса сроков ввода новых офисных объектов арендные ставки продолжат рост, особенно по классу А/Prime. Ограниченное предложение приводит к накоплению отложенного спроса, что дополнительно стимулирует рост арендных ставок – в первую очередь в наиболее востребованных локациях. Тренд наиболее выражен в центральных локациях, где качественных альтернатив практически не осталось: по классу А/Prime вакансия внутри ТТК составила 3,3% на конец I полугодия.

Темпы поглощения офисов замедлились

Чистое поглощение офисных площадей снизилось на 91%: с 560 тыс. кв. м в I полугодии 2024 г. до 53 тыс. кв. м в I полугодии 2025 г.

Основными причинами стали перенос сроков ввода новых BTS-объектов, дефицит крупных площадей, рост арендных ставок и сокращение предложения офисов с готовой отделкой, что увеличивает сроки и стоимость переезда компаний. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает активность арендаторов. Для арендаторов критичным становится поиск оптимального выбора между качеством помещения и затратами на ремонт.

4.4.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.
- Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль).
- В I полугодии 2025 г. мы фиксируем снижение объема инвестиций по всем сегментам коммерческой недвижимости по сравнению с сопоставимым периодом 2024 г. В среднем показатель снизился на 14%. Наименьшее снижение затрагивает офисную недвижимость.
- В классе А внутри ТТК арендные ставки выросли на 30% на фоне сокращения доступных площадей в нижнем ценовом диапазоне. Текущая минимальная ставка аренды теперь составляет 33 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС и ОПЕХ).
- Качественное предложение на рынке сокращается, за 3 месяца объем вакансии у ключевых собственников уменьшился на четверть.
- Объем предложения офисной недвижимости на продажу в Москве за год увеличился почти вдвое – до 866 тыс. кв. м.
- В предложении офисов на продажу на первичном рынке класса А/Prime зафиксирован средний рост цен на 10% за квартал.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Определение оцениваемой стоимости

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

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% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 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 непроизводственного 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 внеоперационной 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., ММББ, 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 получает выручку от эксплуатации бизнес-центра, который является основным активом, формирующим стоимость Объекта оценки.

В связи с тем, что рыночная стоимость основных средств 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.

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 (рыночная) 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:

Стоимость предприятия = Активы – Обязательства.

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

6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.06.2025 г.

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

Таблица 24 Активы и обязательства Общества

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2025, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы			
Нематериальные активы	1100	216	0,003%
Основные средства	1150	6 267 720	87,81%
Отложенные налоговые активы	1180	654 321	9,17%
Прочие внеоборотные активы	1190	41	0,001%
Запасы	1210	1 147	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	28 485	0,40%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184 564	2,59%
Прочие оборотные активы	1260	1 539	0,02%
Итого активы:		7 138 033	12%
Обязательства			
Заемные средства	1410, 1510	3 878 099	54,33%
Отложенные налоговые обязательства	1420	123 648	1,73%
Оценочные обязательства	1430, 1540	32	0,0004%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	125 952	1,76%
Кредиторская задолженность	1520	111 633	1,56%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	27 851	0,65%
Итого обязательства:		4 267 214	60,04%
Чистые активы (активы минус обязательства):		2 870 819	

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Рыночная стоимость активов

Корректировка статьи «Нематериальные активы» (1110)

Балансовая стоимость нематериальных активов Общества 30.06.2025 г. составляет 216 тыс. руб., что составляет 0,003% от валюты баланса Общества.

Расшифровка нематериальных активов Общества представлена в таблице ниже.

Таблица 25 Нематериальные активы ООО «Интерпродресурс», руб.

Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Балансовая стоимость на 30.06.2025 г., руб.
Web-сайт delta-plaza.com	Б1-000002	21.12.2023	289 800	86 940	202 860
Товарный знак Delta Plaza	000000003	01.10.2017	88 500	75 389	13 111
Итого			378 300	162 329	215 971

Источник: данные Заказчика

Таким образом, нематериальные активы представлены объектами, тесно связанными с БЦ «Дельта Плаза», используемыми в текущей деятельности бизнес-центра.

Нематериальные активы Общества участвуют в деятельности БЦ и не могут быть вовлечены в коммерческий оборот (отчуждены на рынке без ущерба деятельности БЦ). Нематериальные активы Общества участвуют в формировании доходов от эксплуатации БЦ «Дельта Плаза». Таким образом, рыночная стоимость нематериальных активов учтена в рыночной стоимости объектов недвижимости, рассчитанной в рамках доходного подхода при определении стоимости основных средств Общества.

Во избежание двойного учета рыночная стоимость нематериальных активов принята равной 0 руб.

Рыночная стоимость статьи «Нематериальные активы» по состоянию на дату оценки составляет 0 руб.

Корректировка статьи «Основные средства» (строка 1150)

Балансовая стоимость основных средств Общества на 30.06.2025 составляет 6 267 720 тыс. руб., что составляет 87,81% от валюты баланса Общества.

Расшифровка основных средств представлена в таблице ниже.

Таблица 26 Основные средства ООО «Интерпродресурс»

Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания		5 626 113 510,26		5 626 113 510,26
АДК Дельта-Плаза	00000029	5 626 113 510,26		5 626 113 510,26
Сооружения		11 669 363,32	2 396 511,88	9 272 851,44
Кондиционирование серверной	111111124	685 514,56	685 514,56	0
Кровельное ограждение	000000120	728 605,23		728 605,23
Ограждение из нержавеющей стали (перила на путях эвакуации)	111111123	192 708,72		192 708,72
Система АИИСКУЭ	00000072	132 846,13		132 846,13
Система контроля и управления доступом (9 этаж)	111111125	1 383 348,75		1 383 348,75
Система охранно-тревожной сигнализации	111111117	2 756 230,04		2 756 230,04
Система охранного телевидения (2 этаж)	000000086	364 318,82		364 318,82
Система охранного телевидения (4 этаж)	000000087	550 907,83		550 907,83
Система охранного телевидения (9 этаж)	111111126	419 153,35		419 153,35
Система охранного телевидения (9 этаж) Смит энд Нефью	000000082	507 829,54		507 829,54
Система охранной сигнализации (2 этаж)	000000084	377 873,51		377 873,51
Система охранной сигнализации (4 этаж)	000000085	401 706,48		401 706,48
Система охранной сигнализации (9 этаж)	111111127	249 278,30		249 278,30
Система охранной сигнализации (9 этаж) Смит энд Нефью	000000083	204 949,29		204 949,29
СКУД	111111121	421 731,36		421 731,36
Станция пожарной сигнализации XLS80E-2L-5	111111116	581 364,09		581 364,09
Тепловая завеса АССН10Е-НЛ-Р	000000065	243 530,81	243 530,81	
Тепловая завеса АССН10Е-НЛ-Р	000000069	269 698,27	269 698,27	
Тепловая завеса АССV25Е-VR-СА-Р	000000066	281 897,75	281 897,75	
Тепловая завеса РА 4225 WH	000000070	333 847,66	333 847,66	
Тепловая завеса РА 4225 WH	000000071	334 233,56	334 233,56	
Тепловая завеса РА 4220 WH	000000067	247 789,27	247 789,27	
Машины и оборудование (кроме офисного)		631 645 746,10	8 229 665,58	623 416 080,52
Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС) (надземная часть)	000000050	70 599 245,75		70 599 245,75
Автоматическая установка пожаротушения (АУПТ)	000000044	59 171 176,43		59 171 176,43
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300	000000031	3 340 731,53		3 340 731,53
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300	000000032	3 340 731,53		3 340 731,53
Картоприемник с ограждением PERCo	000000064	208 508,77		208 508,77
Кондиционирование кроссовой (5 этаж МАН)	000000098	1 080 278,72	1 080 278,72	
Кондиционирование серверной (3 этаж РЕЛКС)	000000113	1 003 181,47	1 003 181,47	
Кондиционирование серверной (5 этаж МАН)	000000099	1 157 190,16	1 157 190,16	
Кондиционирование серверной (7 этаж)	000000114	987 602,38	987 602,38	
Кондиционирование серверной (9 этаж) Маттел	000000100	467 484,68	467 484,68	
Кондиционирование серверной 2 этаж Акцент ПМ	000000089	778 508,92	778 508,92	
Кондиционирование серверной 4 этаж	000000090	1 309 929,74	1 309 929,74	
Кондиционирование серверной 9 этаж Смитэнд Нефью	000000081	498 823,10	498 823,10	
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6634, 1000кг	000000055	5 570 756,55		5 570 756,55
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6635, 1000кг	000000056	5 071 190,79		5 071 190,79
Лифт GeN2, Пассажирский	000000057	6 619 024,06		6 619 024,06

Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
электрический, E2NA6637, 1000кг, 9 отсановок				
Лифт GeN2, Пассажи́рский электрический, E2NA6638, 1000кг, 9 отсановок	00000058	6 619 024,06		6 619 024,06
Лифт GeN2, Пассажи́рский электрический, E2NA6639, 1275кг, 9 отсановок	00000059	9 520 531,13		9 520 531,13
Лифт GeN2, Пассажи́рский электрический, E2NA6640, 1275кг, 9 отсановок	00000060	9 520 531,13		9 520 531,13
Лифт GeN2, Пассажи́рский электрический, E2NA6641, 1275кг, 9 отсановок	00000061	9 520 531,13		9 520 531,13
Лифт ISO-A, Малый грузовой, E2NA6642, 200кг, 2 остановки	00000062	3 203 817,48		3 203 817,48
Лифт MALACHIT, Пассажи́рский электрический, E2NA6636, 1000кг, 4 остановки	00000063	5 332 991,76		5 332 991,76
Оборудование "Клаус Мультипаркинг"	00000054	26 745 842,93		26 745 842,93
Оборудование серверной	111111119	224 783,47	224 783,47	
Проектор NEC projector M352WS DLP	111111120	529 100,43	529 100,43	
Пульт наблюдения системы пожаротушения (1 этаж)	000000117	452 297,02		452 297,02
Система АУГПТ (7 этаж)	000000115	2 208 327,18		2 208 327,18
Система АУГПТ (9 этаж, Маттел)	000000103	2 388 586,28		2 388 586,28
Система вентиляции	00000041	111 555 264,25		111 555 264,25
Система видеонаблюдения (5 этаж БОНТОН)	000000122	272 324,20		272 324,20
Система городской радиотрансляционной сети (внутренняя)	00000049	1 233 032,53		1 233 032,53
Система дымоудаления и подпора воздуха	00000042	21 298 428,91		21 298 428,91
Система контроля и управления доступом	00000047	22 276 299,59		22 276 299,59
Система оповещения и управления эвакуацией людей (СО УЭ) (надземная часть)	00000051	16 830 821,16		16 830 821,16
Система охранного телевидения (5 этаж, МАН)	000000104	750 387,70		750 387,70
Система охранного телевидения (7 этаж)	000000116	1 694 383,20		1 694 383,20
Система охранного телевидения (9 этаж, Маттел)	000000105	450 664,14		450 664,14
Система охранного теленаблюдения	00000048	16 519 109,53		16 519 109,53
Система охранной сигнализации	00000046	1 930 938,18		1 930 938,18
Система охранной сигнализации (5 этаж, МАН)	000000106	299 680,82		299 680,82
Система охранной сигнализации (9 этаж) Маттел	000000107	322 494,09		322 494,09
Система сбора и обработки информации (диспетчерский пункт)	00000045	42 445 323,40		42 445 323,40
Система управления въездным и выездным шлагбаумами при помощи видеокamer Hikvision	Б1-000037	284 091,76		284 091,76
Система управления движением автотранспорта	00000052	2 127 335,78		2 127 335,78
Система холодоснабжения	00000043	130 914 086,37		130 914 086,37
СКУД (5 этаж БОНТОН)	000000123	557 971,41		557 971,41
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем	00000033	4 261 285,36		4 261 285,36
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем	00000034	4 261 285,38		4 261 285,38
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем	00000035	4 261 285,38		4 261 285,38
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем	00000036	4 261 285,38		4 261 285,38
Шлагбаум CAME	00000078	216 975,95		216 975,95
Экран Projecta Compact Electrol 280*213 см	111111122	192 782,51	192 782,51	
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек (СМЕ) измерительный отсек (SMM)	00000037	2 478 740,26		2 478 740,26
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек (СМЕ) измерительный отсек (SMM)	00000038	2 478 740,28		2 478 740,28
Транспортные средства		12 164 927,68	10 948 434,91	1 216 492,77
Автомобиль Mercedes-Benz S 450 4 Matic Maybach	Б1-000035	12 164 927,68	10 948 434,91	1 216 492,77
Другие виды основных средств		14 241 108,17	6 852 249,04	7 388 859,13

Основное средство	Инвентарный номер	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Встроенная кухня	000000091	827 083,01	827 083,01	
Встроенные шкафы	000000092	366 916,03	366 916,03	
Источник бесперебойного питания Eaton 9E 1000i	Б1-000036	151 764,47	151 764,47	
Кухня (5 этаж БОНТОН)	000000121	319 025,58	237 291,78	81 733,80
Кухня (9 этаж Маттел)	000000101	441 592,24	441 592,24	
Навес для курения	00000075	449 964,08		449 964,08
Открытый гардероб (9 этаж Маттел)	000000102	159 388,16	159 388,16	
Перегородка из ГКЛ	Б1-000038	480 062,69		480 062,69
Ресепшн	000000088	507 689,48	507 689,48	
Светильник подвесной NOPE 18, suspension 250W E27, Luceplan	000000079	94 602,42	86 002,24	8 600,18
Светильник подвесной NOPE 18, suspension 250W E27, Luceplan	000000080	94 602,42	86 002,24	8 600,18
Стеллаж (9 этаж Маттел)	000000108	119 257,70	119 257,70	
Стеллаж ST-1 (9 этаж Маттел)	000000109	951 173,90	951 173,90	
Стеллаж ST-2 (9 этаж Маттел)	000000110	1 203 442,81	1 203 442,81	
Стойка ресепшн	00000073	423 728,81	423 728,81	
Стойка ресепшн (9 этаж Маттел)	000000111	1 023 550,40	1 023 550,40	
Табло со списком арендаторов (3600*1200*4мм) с вывеской (1200*725*10мм)	00000076	197 247,93	197 247,93	
Фасадное освещение	Б1-000033	6 267 531,01		6 267 531,01
Шкаф для корреспонденции 1661x900 мм	000000093	162 485,03	70 117,84	92 367,19
Материальные ценности, предоставленные во временное пользование	-			311 841,67
Прочие материальные ценности	-			311 841,67
Итого		6 295 834 655,53	28 426 861,41	6 267 719 635,79

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, основные средства представлены 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 рыночной стоимости объекта недвижимости представлено в Приложении 4 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет 7 058 600 тыс. руб.

Учитывая, что определение рыночной 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 рыночная стоимость была принята на уровне остаточной балансовой стоимости: 1 216 492,77 руб.

Итоговое значение рыночной стоимости основных средств определено как сумма: 7 058 600 + 1 216 = 7 059 816 тыс. руб.

Таким образом, стоимость основных средств Общества (строка 1150) по состоянию на дату оценки, составляет 7 059 816 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 654 321 тыс. руб., что составляет 9,17% 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 27 Отложенные налоговые активы Общества

Виды активов и обязательств	Сумма
Доходы будущих периодов	0,49
Оценочные обязательства и резервы	7 927,29
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет до 2024 г.)	622 220 791,89
Убыток текущего периода	20 639 989,76
Убытки прошлых лет	11 452 582,01
Итого	654 321 291,44

Источник: данные, представленные Заказчиком

Учитывая незначительность ОНА, сформированных по доходам будущих периодов, оценочным обязательствам и резервам, их стоимость не корректировалась.

Определялась рыночная стоимость ОНА сформированных за счет убытков прошлых лет и текущего периода (99,999% всех отложенных налоговых активов Общества).

При определении рыночной стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.⁷

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет не отражает рыночной 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 рыночной стоимости отложенных налоговых активов необходимо определить вероятность получения налогооблагаемой прибыли в будущем. При отсутствии налогооблагаемой прибыли стоимость отложенных налоговых активов равна 0.

Анализ деятельности ООО «Интерпродресурс» показал, что деятельность Общества рентабельна, Общество получает налогооблагаемую прибыль в 2023-2024 гг. Следовательно, опираясь на результаты деятельности Общества, возможно предполагать получение налогооблагаемой прибыли в будущем.

Рентабельность всех операций по балансовой прибыли (рассчитывается по балансовым показателям как $100\% \cdot \frac{\text{стр.2300}}{\text{стр.2110}}$) для компании за 2024 г. составила 14,85%. 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 рыночной 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 4 к Отчету, том II) осуществлен оценщиком до 2031 г. С 2031 г. и далее рост доходов принимается на уровне ИПЦ РФ в размере 4%.⁸

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:

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

⁷ <https://srosovnet.ru/press/news/201222/>

⁸ https://cbr.ru/Content/Document/File/179982/forecast_250725.pdf

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 4,24%⁹.

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) = 0,89¹⁰ и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 28,79%.¹¹

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%¹²);

$\frac{D}{E}$ – структура капитала.

Таким образом, рассчитанное значение β составляет 1,08.

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 5,44%¹³.

⁹ https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2025

¹⁰ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

¹¹ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete

¹² https://www.nalog.gov.ru/rn52/news/tax_doc_news/15604141/

Страновой риск

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 России¹⁴ и T-Bonds¹⁵: $= 14,72\% - 4,98\% = 9,74\%$.

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 28 Премии за специфический риск

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

Расчет премии за специфический риск представлен в следующей таблице:

Таблица 29 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

¹³ www.damodaran.com

¹⁴ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

¹⁵ https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2025

ресурсов, а также большая стабильность бизнеса по сравнению с малыми конкурентами. Относительно небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

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 30 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 Фишера¹⁶ соотношение процентных ставок по кредитам в разных валютах на рыночных условиях должно быть сопоставимо с соотношением ожидаемых темпов инфляции, с соотношением форвардного и "spot" – курсов данных валют, с соотношением ожидаемого изменения "spot" – 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).¹⁷

Прогнозный уровень долгосрочной инфляции рубля составляет 4,6%, доллара США – 2,20%¹⁸

Формула корректировки выглядит следующим образом:

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

¹⁶ Ричард Брейли, Стюарт Майерс. Принципы корпоративных финансов- М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 1997г., стр.953

¹⁷ Ричард Брейли, Стюарт Майерс, Франклин Аллен. Принципы корпоративных финансов- М.: 2019 г., стр.307-312

¹⁸ <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

K_{RUR} – показатель валютной корректировки;

R_{RUR} – рублевая инфляция;

R_{USD} – долларовая инфляция.

Величина валютной корректировки составляет по расчету 2,25%.

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 31 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка (R_f)	4,24%	https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2025
2	Коэффициент бета (β)	1,08	расчет
3	Рыночная премия за риск акционерного капитала ($R_m - R_f$)	5,44%	www.damodaran.com
4	Премия за страновой риск (C)	9,74%	определялась 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)	23,87%	расчет
8	Показатель валютной корректировки	2,35%	расчет
9	CAPM (для денежного потока в рублях)	26,78%	расчет

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 26,78%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 654 313 364 руб.

Расчет денежных потоков от использования отложенных налоговых активов осуществлялся согласно НК РФ, Статья 283. Перенос убытков на будущее¹⁹: в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2026 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 2026 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. Рыночная стоимость

¹⁹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/

отложенных налоговых активов определялась как сумма текущих стоимостей денежных потоков от использования данных активов. Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 32 Расчет рыночной стоимости ОНА по убыткам прошлых лет

Показатель	30.06.2025-31.12.2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Выручка, руб.	935 528 991	997 759 593	1 081 758 990	1 131 793 065	1 133 964 756	1 179 323 346	1 226 496 280	1 275 556 132	1 326 578 377	1 379 641 512	1 434 827 172	1 492 220 259	935 528 991
Темп роста, %						4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.32), %	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	138 926 055	148 167 300	160 641 210	168 071 270	168 393 766	175 129 517	182 134 698	189 420 086	196 996 889	204 876 765	213 071 835	221 594 708	138 926 055
Налог на прибыль, руб.	34 731 514	37 041 825	40 160 302	42 017 818	42 098 442	43 782 379	45 533 674	47 355 021	49 249 222	51 219 191	53 267 959	55 398 677	34 731 514
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	17 365 757	18 520 912	20 080 151	21 008 909	21 049 221	21 891 190	22 766 837	23 677 511	24 624 611	25 609 596	26 633 979	27 699 339	17 365 757
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	628 742 562	610 221 649	590 141 498	569 132 589	548 083 368	526 192 179	503 425 342	479 747 831	455 123 220	429 513 624	402 879 645	375 180 306	628 742 562
Ставка дисконтирования, %	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%
Дисконтный множитель	0,70	0,55	0,44	0,34	0,27	0,21	0,17	0,13	0,10	0,08	0,07	0,05	0,70
Текущая стоимость, руб.	12 153 297	10 223 792	8 743 108	7 215 254	5 702 081	4 677 524	3 837 060	3 147 612	2 582 045	2 118 100	1 737 517	1 425 317	12 153 297
Рыночная стоимость, руб.													76 562 914

Источник: расчет оценщика

Таблица 33 Расчет рыночной стоимости ОНА по убыткам прошлых лет (продолжение таблицы)

Показатель	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Выручка, руб.	1 551 909 070	1 613 985 432	1 678 544 850	1 745 686 644	1 815 514 109	1 888 134 674	1 963 660 061	2 042 206 463	2 123 894 722	2 208 850 511	2 297 204 531
Темп роста, %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.32), %	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	230 458 497	239 676 837	249 263 910	259 234 467	269 603 845	280 387 999	291 603 519	303 267 660	315 398 366	328 014 301	341 134 873
Налог на прибыль, руб.	57 614 624	59 919 209	62 315 978	64 808 617	67 400 961	70 097 000	72 900 880	75 816 915	78 849 592	82 003 575	85 283 718
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	28 807 312	29 959 605	31 157 989	32 404 308	33 700 481	35 048 500	36 450 440	37 908 457	39 424 796	41 001 788	29 316 631
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	346 372 994	316 413 390	285 255 401	252 851 093	219 150 612	184 102 112	147 651 672	109 743 215	70 318 419	29 316 631	0
Ставка дисконтирования, %	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%	26,78%
Дисконтный множитель	0,04	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,005	0,004
Текущая стоимость, руб.	1 169 214	959 128	786 791	645 419	529 449	434 317	356 279	292 262	239 748	196 670	110 917
Рыночная стоимость, руб.											76 562 914

Источник: расчет оценщика

Расчет итогового значения рыночной стоимости ОНА в таблице ниже:

Таблица 34 Расчет итогового значения рыночной стоимости ОНА

Виды активов и обязательств	Рыночная стоимость, руб.
Доходы будущих периодов	0,49
Оценочные обязательства и резервы	7 927
Расходы будущих периодов	76 562 914
Убыток текущего периода	
Убытки прошлых лет	
Итого	76 570 842

Источник: расчет оценщика

Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 76 571 тыс. руб.

Корректировка стоимости «Прочие внеоборотные активы» (1190)

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества отражены прочие внеоборотные активы в размере 41 тыс. руб., что составляет 0,001% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка прочих внеоборотных активов представлена в следующей таблице:

Таблица 35 Прочие внеоборотные активы ООО «Интерпродресурс»

Наименование	Сумма, руб.
Программное обеспечение (ЕВ1-ДВР00250)	38 293,54
Исключительные права на проект	2 779,69
Итого	41 073,23

Источник: данные, представленные Заказчиком

По договору подряда №801 от 11.12.2015 г. на подготовку проектной документации и проведение строительно-монтажных работ ООО "АТИТОКА" выполнило ремонт помещений на 2 и 4 этажах БЦ Дельта Плаза (площадью 2 190 кв .м.), включая разработку проекта. В соответствии с п. 6.7. Договора исключительные права на проект были переданы ООО "Интерпродресурс". Таким образом, исключительные права на проект ремонта помещений бизнес-центра опосредованно учтены при определении рыночной стоимости бизнес-центра в рамках доходного подхода. Следовательно, здесь их стоимость принимается равной 0 руб.

Рыночная стоимость программного обеспечения с учетом природы актива и незначительности доли в составе активов Общества принята на уровне балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость статьи «Прочие внеоборотные активы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 38 тыс. руб.

Корректировка стоимости «Запасов» (1210)

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества отражены запасы в размере 1 147 тыс. руб., что составляет 0,02% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка запасов представлена в следующей таблице:

Таблица 36 Запасы ООО «Интерпродресурс»

Номенклатура	Сумма, руб.
Сырье и материалы	3 969,26
Бланк Векселя	3 969,26
Запасные части	1 141 767,60
Honeywell 020-538-105 базовый комплект оборудования для панели АПС Honeywell XLS80е, включающий мате	275 000,00
Honeywell 020-543 Комплект контроллера модуля питания	180 000,00
Honeywell TC806E1012M01 Дымовой оптикоэлектронный извещатель	127 500,00
Honeywell TC806ES1012-IV Дымовой оптикоэлектронный извещатель (слоновая кость)	202 500,00
Honeywell TC809E1050 Мониторный модуль с двумя входами	112 500,00
Honeywell TC810E1032 Модуль с одним управляющим выходом и входом мониторинга цепи	112 500,00
XCL8010A Модуль контроллера системы Excel 800, 50-60 Гц, 5 ВА	83 333,33
Привод воздушной заслонки Siemens GEB346.1E 555499-D337	19 479,17
Светильник ДВО 6560-Р 36Вт 6500К 595x595x20 IEK	28 955,10
Прочие материалы	1 120,00
Вкладыш в трудовую книжку	200,00
Книга учета движения трудовых книжек и вкладышей	350,00
Приходно-расходная книга по учету бланков трудовой книжки	350,00
Трудовая Книжка (бланк)	220,00
Итого	1 146 856,86

Источник: данные, представленные Заказчиком

Запасы представлены расходными материалами, используемыми в повседневной хозяйственной деятельности. По данным заказчика отсутствуют неликвидные запасы.

Рыночная 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 1 147 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 30.06.2025 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 28 485 тыс. руб., что составляет 0,40% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 30.06.2025 г., предоставленная Заказчиком.

Таблица 37 Дебиторская задолженность ООО «Интерпродресурс»

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности	В том числе сумма просроченной задолженности, тыс. руб.
1.УФК г. Москвы Департамент городского имущества	1 447	30.06.2025	30.09.2025	0
2. ООО УК Доминанта	22 415	30.06.2025	04.08.2025	0
3.ООО Трансресурс	346	30.06.2025	01.08.2025	0
4. ООО Центр Речевых Технологий	137	30.06.2025	29.05.2025	0
Прочие	4 141		-	0
Итого	28 485			

Источник: данные, представленные Заказчиком

Согласно предоставленной информации, дебиторская задолженность является текущей, к погашению в краткосрочном периоде, отсутствует неликвидная или просроченная задолженность.

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.

Исходя из краткосрочного характера дебиторской задолженности, ее балансовая стоимость не корректировалась, и рыночная стоимость принималась в размере балансового значения.

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 28 485 тыс. руб.

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

По состоянию на 30.06.2025 г. размер денежных средств Общества составлял 184 564 тыс. руб. (или 2,59% от валюты баланса).

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

Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 184 564 тыс. руб.

Корректировка статьи «Прочие оборотные активы» (строка 1260)

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 1 539 тыс. руб. (или 0,02% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены следующим:

Таблица 38 Состав прочих оборотных активов Общества

Наименование	Сумма, руб.
Домен delta-plaza.com с продлением на 1 год	164,52
Лицензия и право использования программы для Крипто Про CSP Лютая Е. с 14.07.2025	1 800,00
ОСАГО (доп.) за период с 11.11.2024 по 10.11.2025	2 600,00
ОСАГО за период с 11.11.2024 по 10.11.2025	4 769,37
Полис GAZX12510358740000 от 07.04.2025 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	1 166,66
Полис страхования №GAZX12445218405000 ОПО за период с 08.10.2024 по 07.10.2025	2 741,94
Права использования "Web-система СБИС" модуль ЭДО Старт 30.11.2024-29.11.2025	351,81
Право использования программы для ЭВМ "Диадок" API-лицензия сроком на 1 год	3 459,68
Право использования программы "Контур.Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" с 24.04.2025	19 207,77
Право использования программы "Контур.Экстерн", сервис "Светофор" с 24.04.2025	2 685,83
Право использования программы АС Кабинет УЦ по тарифному плану "Квалифицированный Классик" с 14.07.25	1 220,00
Право использования программы для ЭВМ «Диадок», типовой модуль «Интеграция» на 1 год	5 268,82
Продление лицензии 1С-Битрикс: Управление сайтом" (Стандарт) для сайта delta-plaza.com	633,38
Страховой полис по Договору 25-84 GL 5023 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	73 143,34
Страховой полис по Договору SGZPG-33250000004393 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	1 419 430,42
Итого	1 538 643,54

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, оборотные активы представлены неисключительными правами на программные продукты, лицензии, расходами на страхование.

Учитывая природу данных активов и незначительный вес данной статьи в составе активов Общества, рыночная стоимость данной статьи принята равной балансовой.

Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 539 тыс. руб.

Рыночная стоимость обязательств

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

На дату оценки на балансе Общества числятся долгосрочные заемные средства в размере 1 223 972 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 2 654 127 тыс. руб.

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

Таблица 39 Долгосрочные кредиты и займы ООО «Интерпродресурс», тыс. руб.

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
БАНК ВТБ (ПАО)	№02594/МР от 26.07.2018	27.07.2018	3 000 000	0	0	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2025-24.01.2026; проценты - ежемесячно 28 числа
БАНК ВТБ (ПАО)	№03335/МР от 29.11.2019	03.12.2019	415 000	255 380	8 782	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2026-27.05.2027; проценты - ежемесячно 28 числа
ООО "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом	Соглашение о новации №2 от 30.09.2019	30.09.2019	-	761 588	198 221	Основной долг и проценты не ранее 30.06.2027

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
"Инвестиционные активы"						
Итого		X		1 016 968	207 003	X

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таблица 40 Краткосрочные кредиты и займы ООО «Интерпродресурс», тыс. руб.

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
БАНК ВТБ (ПАО)	№02594/MP от 26.07.2018	27.07.2018	3 000 000	2 544 658	77 545	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2025-24.01.2026; проценты - ежемесячно 28 числа
БАНК ВТБ (ПАО)	№03335/MP от 29.11.2019	03.12.2019	415 000	31 924	-	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2026-27.05.2027; проценты - ежемесячно 28 числа
Итого	-	X	-	2 576 582	77 545	X

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика по состоянию на дату оценки отсутствует просроченная задолженность как по выплатам основной суммы долга, так и по начисленным процентам. Общая сумма обязательств составляет на 30.06.2025 г. 3 878 099 тыс. руб.

Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 30.06.2025 г. 91%.

По состоянию на дату оценки заемщик добросовестно исполняет свои обязательства по кредитам.

Оценщик в расчетах рыночной стоимости заемных средств исходил из допущения о том, что ООО «Интерпродресурс», учитывая рыночную стоимость активов Общества, в состоянии погасить имеющуюся задолженность. Исходя из этого, вероятность погашения, учитывая также цели оценки, принимается в размере 100%.

Ниже представлены условия по кредиту предоставленным ООО "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "Инвестиционные активы" по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.:

Таблица 41 Условия по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Ставка процента, % годовых	Срок погашения кредита	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Условия уплаты процентов
ООО "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. ЗПИФ "Инвестиционные активы" (ОГРН 1077759966756)	Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.	30.09.2019	10%	30.06.2027	761 588	198 221	Основной долг и проценты не ранее 30.06.2027

Источник: данные Заказчика

Учитывая условия займа (условия формирования процентной ставки по кредиту, график погашения) оценщик пришел к выводу о том, что условия по займу не отражают среднерыночные условия по состоянию на дату оценки, следовательно требуется проведение корректировки.

Рыночная стоимость займа определялась как текущая стоимость суммы кредита к погашению по состоянию на дату оценки и текущей стоимости обслуживания кредита (погашение 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);

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

n – срок до погашения.

Таблица 42 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

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

ООО «Интерпродресурс» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2018 г., категория субъекта – среднее предприятие. Ставка дисконтирования для расчета составит 17,08%.

Расчет рыночной стоимости займа, предоставленного ООО "КСП Капитал Управления Активами" Д.У. ЗПИФ "Инвестиционные активы" (ОГРН 1077759966756), представлен в следующей таблице:

Таблица 43 Расчет стоимости займа, предоставленного ООО "КСП Капитал Управления Активами" Д.У. ЗПИФ "Инвестиционные активы" (ОГРН 1077759966756)

Кредитор, реквизиты договора	Сумма основной долга к погашению на 30.06.2025 г., руб.	Ставка %	Сумма начисленных процентов на 30.06.2025 г. (остаток), руб.	Сумма начисленных процентов с 30.06.2025 г. по 30.06.2027 г., руб.	Срок погашения	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Рыночная стоимость, руб.
Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.	761 587 886	10%	198 221 506,62	152 317 577	30.06.2027	1 112 126 970	2,00	17,08%	0,72952	100%	811 313 953

Источник: расчет оценщик

Ниже представлены условия по кредитам предоставленным ПАО Банк ВТБ:

Таблица 44 Условия по Кредитному соглашению №02594/МР от 26.07.2018

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Ставка процента, % годовых	Срок погашения кредита	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Условия уплаты процентов
БАНК ВТБ (ПАО)	№02594/МР от 26.07.2018	27.07.2018	КС ЦБ РФ + 1%	25.01.2026	2 544 658	77 545	Проценты начисляются и уплачиваются ежемесячно 28 числа

Источник: данные Заказчика

Таблица 45 Условия по Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Ставка процента, % годовых	Срок погашения кредита	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Условия уплаты процентов
БАНК ВТБ (ПАО)	№03335/МР от 29.11.2019	03.12.2019	КС ЦБ РФ + 2%	27.05.2027	287 304	8 782	Проценты начисляются и уплачиваются ежемесячно 28 числа

Источник: данные Заказчика

Учитывая условия данных займов (условия формирования процентной ставки по кредиту, график погашения) оценщик пришел к выводу о том, что условия по данным займам отражают среднерыночные условия по состоянию на дату оценки, следовательно проведение корректировки не требуется. Рыночная стоимость займов по данным договорам принимается в размере балансового значения с учетом начисленных процентов.

Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 3 729 603 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» (строка 1420)

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 123 648 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 46 Отложенные налоговые обязательства

Виды активов и обязательств	Сумма, руб.
Нематериальные активы	3 277,82
Основные средства	123 644 679,26
Итого	123 647 957,08

Источник: данные, представленные Заказчиком

ОНО представлено обязательствами, возникшими связи с переоценкой основных средств и нематериальных активов.

При определении рыночной стоимости отложенных налоговых обязательств оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.²⁰

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

ОНО по переоценке основных средств и нематериальных активов: налоговый учет не признает переоценку, в результате формируется отложенный налог, который компания заплатит в случае

²⁰ <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

продажи переоцененного объекта ОС и нематериальных активов. 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 ООО «Интерпродресурс» продолжит текущую хозяйственную деятельность и не планируется продажа основных средств и нематериальных активов. Следовательно, по состоянию на дату оценки не предполагается наступление обстоятельств, при которых предприятие уплатит налоги на доход от продажи основных средств, нематериальных активов. Рыночная стоимость ОНО по основным средствам, нематериальным активам равна 0 руб.

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 30.06.2025 г. на балансе Общества отражены прочие долгосрочные обязательства в размере 125 952 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по обеспечительным платежам от арендаторов:

Таблица 47 Прочие долгосрочные обязательства Общества

Арендаторы	Сумма, руб. без НДС
Абрамов Лазер Абрам Савиевич ИП	491 548,50
АВАНТА Солюшенс ООО	2 250 915,20
АЙКОН ООО	2 151 058,59
АЛПАЙН ТЭКС ООО	1 690 456,20
БАНК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ ПАО	777 957,74
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	13 629 606,06
Геворкян Микаэл Каренович	1 942 118,49
Ковидиен Евразия ООО	115 500,00
М-СТАЛЬ ООО	8 977 249,63
МАСТЕР БЭРИНГ ООО	5 605 283,33
Маттел ООО	228 604,77
НУТРИЦИЯ ООО	5 853 970,00
ОРИОН ООО	555 446,67
ПЕЖО СИТРОЕН РУС ООО	7 151 467,50
ПИРЕЛЛИ ТАЙР РУССИЯ ООО	5 745 559,84
ПЛАНТИК ООО	1 236 000,08
ПРАКСЭА РУС ООО	2 136 806,30
РАЙНСЕТ ООО	1 667 534,37
Свотч Груп (РУС) (с 30.03.2016)	14 896 985,17
Смит энд Нэфью	7 795 770,00
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ АСТК ООО	3 584 167,52
ТРАНСРЕСУРС ООО	21 414 702,80
УРАЛАТИ ПАО	3 453 903,80
ЦЕНТР РЕЧЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ООО	10 092 603,33
ЯМАХА МЮЗИК ООО	2 506 644,00
Итого	125 951 859,89

Источник: данные, представленные Заказчиком

Обеспечительные платежи по аренде представлены гарантийными взносами по договорам аренды. Гарантийный взнос представляет собой обеспечительный платеж по договору аренды. Обеспечительный платеж по договору аренды помещения представляет собой меру предотвращения риска, связанного с возможным неисполнением арендатором своих обязанностей по договору аренды помещения. Смысл обеспечительного платежа заключается во внесении одной из сторон договора в пользу другой стороны некоторой суммы денежных средств, которая при создании обстоятельств нарушения денежных обязательств перед второй стороной будет засчитана в счет их погашения (п. 1 ст. 381.1 ГК РФ). Если обстоятельств нарушения обязательств в процессе действия договора не возникнет, то обеспечительный платеж после окончания срока действия договора обычно возвращается. Хотя по договоренности сторон он может быть переквалифицирован в платеж другого назначения (например, оплата последнего месяца аренды по договору).

Таким образом, обеспечительный платеж обеспечивает возможность арендодателя погасить в будущем свои потери, если они возникнут. Такой платеж сходен со страховым платежом (отличается тем, что если не наступают обстоятельства, то такое обеспечение возвращается арендатору или в рассматриваемом случае – засчитывается в счет уплаты аренды за последний месяц по договору аренды).

Данные обязательства (обеспечительные платежи по договорам аренды помещений) являются текущими и будут списаны в конце срока каждого из договоров аренды помещений в размере предусмотренным договором аренды. Таким образом, данные обязательства также не корректируются.

Таким образом, стоимость прочих долгосрочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 125 952 тыс. руб.

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

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 32 тыс. руб.

Данные обязательства представлены резервами ежегодных отпусков.

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

Таким образом, стоимость оценочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 32 тыс. руб.

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

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 111 633 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

Таблица 48 Кредиторская задолженность Общества

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности
1. ООО Акцент Капитал	5 814	30.06.2025	11.07.2025
2. ООО Аполло Констракшн	5 106	30.06.2025	11.07.2025
3. ООО Гигант-Компьютерные Системы	5 242	30.06.2025	31.07.2025
4. БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	5 452	30.06.2025	31.07.2025
5. ООО Свотч групп Рус	32 492	19.06.2025	31.07.2025
6. ИФНС	47 518		
Прочие:	10 009		
Итого	111 633		

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.

Учитывая краткосрочный характер задолженности, ее рыночная стоимость принимается равной балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 111 633 тыс. руб.

[Корректировка статьи «Прочие краткосрочные обязательства» \(1550\)](#)

По состоянию на 30.06.2025 г. на балансе Общества учитываются прочие краткосрочные обязательства в размере 27 851 тыс. руб.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком прочие краткосрочные обязательства представлены обязательствами по обеспечительным платежам от арендаторов.

Таблица 49 Прочие краткосрочные обязательства Общества

Арендаторы	Сумма, руб. без НДС
ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	8 737 323,83
КАНОН РУ ООО	3 164 893,61
СОФИ-СОФТ МСК ООО	108 240,13
УК ДОМИНАНТА ООО	14 401 075,00
ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА ООО ТПК	1 439 823,25
Итого	27 851 355,83

Источник: данные, представленные Заказчиком

Обеспечительные платежи по аренде представлены гарантийными взносами по договорам аренды. Гарантийный взнос представляет собой обеспечительный платеж по договору аренды. Обеспечительный платеж по договору аренды помещения представляет собой меру предотвращения риска, связанного с возможным неисполнением арендатором своих обязанностей по договору аренды помещения. Смысл обеспечительного платежа заключается во внесении одной из сторон

договора в пользу другой стороны некоторой суммы денежных средств, которая при создании обстоятельств нарушения денежных обязательств перед второй стороной будет засчитана в счет их погашения (п. 1 ст. 381.1 ГК РФ). Если обстоятельств нарушения обязательств в процессе действия договора не возникнет, то обеспечительный платеж после окончания срока действия договора обычно возвращается. Хотя по договоренности сторон он может быть перекалфицирован в платеж другого назначения (например, оплата последнего месяца аренды по договору).

Таким образом, обеспечительный платеж обеспечивает возможность арендодателя погасить в будущем свои потери, если они возникнут. Такой платеж сходен со страховым платежом (отличается тем, что если не наступают обстоятельства, то такое обеспечение возвращается арендатору или в рассматриваемом случае – засчитывается в счет уплаты аренды за последний месяц по договору аренды).

Данные обязательства (обеспечительные платежи по договорам аренды помещений) являются текущими и будут списаны в конце срока каждого из договоров аренды помещений в размере предусмотренным договором аренды. Таким образом, данные обязательства также не корректируются.

Таким образом, рыночная стоимость прочих краткосрочных обязательств Общества (строка 1550), по состоянию на дату оценки, составила 27 851 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости собственного капитала ООО «Интерпродресурс» с использованием затратного подхода

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

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

MV_{Equity} – рыночная стоимость собственного капитала;

V_A – рыночная стоимость активов;

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

Расчет рыночной стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

Таблица 50 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс» затратным подходом

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2025, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы					
Нематериальные активы	1100	216	(216)	-	0,003%
Основные средства	1150	6 267 720	792 096	7 059 816	87,81%
Отложенные налоговые активы	1180	654 321	(577 750)	76 571	9,17%
Прочие внеоборотные активы	1190	41	(3)	38	0,001%
Запасы	1210	1 147	-	1 147	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	28 485	-	28 485	0,40%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184 564	-	184 564	2,59%
Прочие оборотные активы	1260	1 539	-	1 539	0,02%
Итого активы:		7 138 033	214 128	7 352 161	12%
Обязательства					
Заемные средства	1410, 1510	3 878 099	(148 496)	3 729 603	54,33%
Отложенные налоговые обязательства	1420	123 648	(123 648)	-	1,73%
Оценочные обязательства	1430, 1540	32	-	32	0,0004%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	125 952	-	125 952	1,76%
Кредиторская задолженность	1520	111 633	-	111 633	1,56%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	27 851	-	27 851	0,65%
Итого обязательства:		4 267 214	(272 143)	3 995 071	60,04%
Чистые активы (активы минус обязательства):		2 870 819	486 271	3 357 090	

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **3 357 090 000 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 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 51 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 «Интерпродресурс». 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 рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 52 Расчет рыночной стоимости доли в размере 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс» в рамках затратного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Рыночная стоимость 100% УК	руб.	3 357 090 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	3 357 090 000
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	3 357 000 000

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ 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 53 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	3 357 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

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

Таблица 54 Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	3 357 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)	3 357 000 000 руб.		

Источник: расчет Оценщика

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

3 357 000 000 (Три миллиарда триста пятьдесят семь миллионов) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях* (в целом по Российской Федерации)															% годовых	
	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь 2025	24,06	24,36	23,65	23,04	23,79	17,52	16,74	17,20	23,83	24,97	22,00	24,06	23,75	18,07	18,70	18,80
Февраль 2025	23,49	24,23	17,37	20,28	20,88	17,34	16,64	16,64	23,01	23,90	22,30	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
Март 2025	22,17	23,46	24,89	20,17	22,23	18,01	18,44	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	19,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,08	18,61	21,02	19,73
Май 2025	22,29	23,95	24,48	20,06	22,36	18,15	17,62	17,98	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
Июнь 2025	23,17	22,80	23,40	19,58	21,75	15,85	18,63	18,67	21,92	23,53	23,01	21,28	23,18	17,00	20,04	18,40

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из подробных 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%

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

Кривая

Кривая бескупонной доходности



Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 25 июля 2025 года



Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	9,5	6,0–7,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	8,4	8,5–9,2	4,6–5,1	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	17,5	18,8–19,6 ¹	12,0–13,0	7,5–8,5	7,5–8,5
Валовой внутренний продукт	4,3	1,0–2,0	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– в % IV квартал к IV кварталу предыдущего года	4,5	0,0–1,0	1,0–2,0	1,5–2,5	1,5–2,5
Расходы на конечное потребление					
– домашних хозяйств	5,2	0,5–1,5	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– организаций	5,4	0,5–1,5	0,5–1,5	1,5–2,5	1,5–2,5
Валовое накопление					
– основного капитала	2,1	0,5–2,5	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
– основного капитала	6,0	1,5–3,5	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Экспорт	– ²	(–1,0)–1,0	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
Импорт	– ²	(–1,5)–0,5	0,5–2,5	1,0–3,0	1,0–3,0
Денежная масса в национальном определении	19,2	6–9	5–10	7–12	7–12
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ³	16,5	7–10	6–11	8–13	8–13
– к организациям	19,2	9–12	7–12	8–13	8–13
– к населению, в том числе	9,7	1–4	5–10	8–13	8–13
исполненные жилищные кредиты	10,4	3–6	6–11	10–15	10–15

¹ С учетом того, что с 1 января по 27 июля 2023 года средняя ключевая ставка равна 20,8%, а 28 июля до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 16,3–18,0%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии <https://www.cbr.ru/cbr/infot/dokumenty/2023/04/22/0210422.pdf>

² Данные по использованию ВВП за 2024 год в части экспорта и импорта пока не опубликованы Росстатом.

³ Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы: к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в доли и доли в уставном капитале, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочие дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.

Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по средневзвешенному курсу рубли к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

U.S. DEPARTMENT OF THE TREASURY

ABOUT TREASURY POLICY ISSUES DATA SERVICES NEWS

HOME

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

[Get updates to this content](#)

[NOTICE: See Developer Notice on changes to the XML data feeds](#)

[XML](#) [View the XML feed](#)

[Render the XML feed in a browser](#)

[Download the daily XML files for all data sets](#)

[CSV](#) [Download CSV](#)

Select type of Interest Rate Data

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Select Time Period

2025

Apply

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
06/26/2025	4.11	4.47	4.49	4.39	4.36	4.26	3.96	3.70	3.68	3.79	4.00	4.26	4.81	4.81
06/27/2025	4.19	4.43	4.49	4.39	4.36	4.26	3.97	3.73	3.72	3.83	4.03	4.29	4.85	4.85
06/30/2025	4.28	4.41	4.45	4.41	4.36	4.29	3.96	3.72	3.68	3.79	3.98	4.24	4.79	4.78
07/01/2025	4.32	4.44	4.42	4.40	4.35	4.29	3.98	3.78	3.75	3.84	4.03	4.26	4.79	4.78

Economic projections

Our economic projections table summarises our main scenario GDP and inflation projections.

2025 projections

Interest rate outlook of major economies

June 2025

	Share of 2023 world GDP		GDP growth			Inflation		
	PPP	MER	2025p	2026p	2027-2029p	2025p	2026p	2027-2029p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100%	2.3	2.3	2.6	2.9	2.6	2.3
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		2.7	2.7	3.0	2.9	2.6	2.3
G7	29.7%	43.8%	1.2	1.3	1.9	2.7	2.4	2.1
E7	38.0%	29.0%	4.0	3.8	3.8	2.8	2.7	2.5
United States	15.0%	25.5%	1.6	1.6	2.3	3.1	2.6	2.2
China	18.8%	18.0%	4.4	4.2	3.8	0.0	0.9	1.2
Japan	3.5%	4.2%	0.6	0.6	0.7	2.7	1.9	1.7
United Kingdom	2.3%	3.1%	1.0	1.2	1.7	3.0	2.4	1.9
Eurozone	10.6%	12.3%	0.8	1.1	1.5	2.0	1.9	2.0
Germany	3.3%	4.1%	0.1	1.0	1.6	2.2	2.0	2.1
France	2.3%	2.7%	0.5	0.9	1.3	1.2	1.7	1.9
Italy	1.9%	2.1%	0.5	0.8	0.9	1.7	1.9	2.0
Spain	1.4%	1.4%	2.4	1.7	1.7	2.4	2.0	2.0
Netherlands	0.8%	1.0%	1.2	1.2	1.4	3.0	2.3	2.0
Ireland	0.4%	0.5%	3.6	1.7	2.2	2.0	1.9	1.6
Portugal	0.3%	0.3%	1.9	2.2	2.3	2.1	2.0	2.0
Greece	0.2%	0.2%	1.9	1.8	1.8	2.1	2.0	2.1
Poland	1.0%	0.7%	3.1	2.8	3.1	4.0	3.1	2.6
Russia	3.5%	2.3%	1.2	1.0	1.5	8.8	5.6	4.6
Türkiye	1.7%	0.9%	2.8	2.2	3.3	35	23	15
Australia	1.0%	1.7%	1.7	2.3	2.5	2.5	2.7	2.4
India	7.6%	3.3%	6.3	6.2	6.5	3.5	4.0	4.0
Indonesia	2.3%	1.3%	4.6	4.9	5.2	1.9	2.6	2.2
South Korea	1.7%	1.8%	0.9	1.4	1.8	1.9	1.8	1.8
Brazil	2.4%	1.8%	2.2	1.6	2.5	5.4	4.2	3.3
Canada	1.4%	2.1%	1.2	1.3	1.8	2.1	2.1	2.0

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. 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. человека)

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 профессиональной подготовке)

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 феде-
ральным законодательством.



*Исполнительный
директор НИП АРМО*
Должность утверждена приказом

Москва



Петровская Е.В.





г. Санкт-Петербург, Россия

«06» декабря 2024 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7864R/776/50025/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50025/24 (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 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 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 _____
Ф.И.О.
Доверенность №1486/23N от 01.04.2023



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Санкт-Петербург, Россия «30» июня 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7864R/776/50054/25

Настоящий Полис выдан Страхователем 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, З/ПомКом 52/25,32,37,37А,38,36А,36Б,36В,36Г,38Д
ИНН: 7728150075 КПП: 770301001
ОГРН: 1027700543056

2. СТРАХОВЩИК:
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Луханьев, 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) 191180, г. Санкт-Петербург, Вольный 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 является событие, предусмотренное п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выплатоисполнителями, 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 применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью окончить 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»

М.П.
Руководитель управления
Ищковой Константин Александрович
должность
Ищковой Константин Александрович
Ф.И.О.
Доверенность №4830/24N 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 «СПЭЦИОН», Москва, 2024 г., ф-т. 13 № 608

г. Санкт-Петербург, Россия

«06» декабря 2024 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7864R/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50024/24 (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
ИНН: 774315073211
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 2024 г. по 24:00 часов «14» декабря 2025 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 _____
Ф.И.О.

Доверенность №1486/23N от 01.04.2023

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. 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 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»

Расчет рыночной стоимости основных средств ООО «Интерпродресурс» представлен в Томе II Отчета.