
Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 ОТ
25.04.2003, ИНН: 7702350979; АДРЕС МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ: 123112, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ. ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ПОМЕЩ. 18Н/38

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 30.06.2026

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.04.2026

НОМЕР ОТЧЕТА 63.04.2026

ПОДГОТОВЛЕНО:

Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:

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

Дата: 30.06.2026

Кому: г-же Карпенковой Екатерине Игоревне

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

Относительно оценки справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)¹.

Уважаемая Екатерина Игоревна!

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 №6 от 20.04.2026 г., включая Дополнительное соглашение №1 от 07.05.2026 г. (далее – «Договор») между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются Карповой Фанией Фанисовной (далее – «Оценщик»), Оценщик провел оценку справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 30.04.2026, 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), Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

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

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

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

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

Учитывая приведенные далее в МСФО (IFRS 13) уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также

¹ В соответствии с Заданием на оценку

наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, соответствует концепции справедливой стоимости в том виде, как она была определена в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), по состоянию **на 30.04.2026** округленно² составляет:

2 925 000 000 (Два миллиарда девятьсот двадцать пять миллионов) рублей³.

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,



Фания Карпова
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1.	Основные факты и выводы	6
1.2.	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	10
1.3.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	14
1.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор	14
1.5.	Сведения о независимости Оценщика	15
1.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	15
1.7.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	15
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
1.9.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки	16
1.10.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	20
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	21
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1.	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
3.2.	Информация о создании и развитии Общества	23
3.3.	Виды деятельности Общества	23
3.4.	Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении	24
3.5.	Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей	24
3.6.	Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества	25
3.7.	Корпоративная и организационная структура Общества	27
3.8.	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	27
3.9.	Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	27
3.10.	Информация о распределении прибыли	27
3.11.	Описание активов и пассивов Общества	27
3.12.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества	28
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
4.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
4.1.	Макроэкономический обзор (февраль 2026 года)	39
4.2.	Обзор инвестиций I квартал 2026 год	43
4.3.	Аналитический обзор рынка офисной недвижимости Москвы.	54

4.3.1.	Выводы из анализа рынка	63
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	64
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	64
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	65
5.2.1.	Сравнительный подход	65
5.2.2.	Отказ от применения сравнительного подхода	67
5.2.3.	Доходный подход	69
5.2.4.	Отказ от применения доходного подхода	69
5.2.5.	Затратный подход	70
6.	ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
6.1.	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	72
6.2.	Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки	93
6.2.1.	Скидка на степень контроля	93
6.2.2.	Определение скидки на недостаточную ликвидность	94
6.3.	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	95
6.3.1.	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ		96
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		111
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ФИПС»		112

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	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 №6, включая Дополнительное соглашение №1 между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» («Заказчик») и ООО «Николиерс» («Исполнитель»).
Объект оценки	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Правообладатель по состоянию на дату оценки: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Залог в пользу ПАО Сбербанк России
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.04.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) для купли-продажи и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта оценки в состав активов фонда. Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для определения стоимости чистых активов фонда.
Дата оценки	30.04.2026
Специальные допущения	• Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных. • В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» - по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть

	приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.
Иные существенные допущения	- 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливую 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 30.06.2026 № 63.04.2026
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно	2 925 000 000 руб.

1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку, включая Дополнительное соглашение №1.

Объект оценки	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922) Ограничения и обременения прав на дату заключения договора не выявлены.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) для купли-продажи и определения стоимости чистых активов фонда при включении Объекта оценки в состав активов фонда. Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для определения стоимости чистых активов фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<u>Вид стоимости:</u> справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Указанием Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У. <u>Предпосылки стоимости:</u> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – 30.04.2026; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	30.04.2026
Специальные допущения	- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных. - В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» - по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.
Иные существенные допущения	- 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, представленные 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 справедливой стоимости объектов оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Окружение 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 справедливой стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета. • Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете. • Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях. • Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. • Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта; • Отсутствуют вопросы, связанные с экологией (включая, помимо прочего, фактическое или потенциальное загрязнение почвы, воздуха или воды асбестом или любыми иными вредными или опасными веществами), которые могут оказать воздействие на объект оценки, на строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика; • Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья); • Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении); • Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод; • Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости; • Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок; • Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или
--	---

	его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью; • Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых. • Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться. • Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных. • При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения. • При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды. • В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости. • Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между 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 справедливую стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки; - Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; - В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки,

	строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки; - Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; - Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке	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)». На бумажном носителе отчет направляется Заказчику по адресу: Москва, Пресненская набережная, д.10, стр. 1. В электронном виде – на адрес электронной почты Заказчика – Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru Ivan.Ivliev@wiminvest.ru
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть выражен в российских рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных 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 об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50104/25 выдан АО «АльфаСтрахование» 08.12.2025, сроком действия с 01.01.2026 по 31.12.2026, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021

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 ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Карпова Фания Фанисовна подтверждает 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. Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщик 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 Оценщика. Размер оплаты Оценщику 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 Оценщиком Карповой Фанией Фанисовной.

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

- Идрисов, Картышев, Постников. Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций, М, 1997;

- Бернштейн Л.А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация: Пер. с англ. / Науч. ред. перевода чл.- корр. РАН И. И. Елисеева. Гл. редактор серии проф. Я. В. Соколов. – М.: Финансы и статистика, 2002.
- С.В. Валдайцев. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.
- Коупленд Т., Коллер Т., Мюррин 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 согласно Задания на оценку:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных.
- В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» – по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.

Согласно Задания на оценку Оценщик также 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 справедливой 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 справедливой стоимости объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
- Итоговое значение стоимости, приведенное в отчете, не призвано отражать стоимость Объекта на какую-либо дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенному изменению величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендацией на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение конъюнктуры рынка или за неспособность собственника реализовать свои права на Объект по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Все услуги по обслуживанию здания (такие как лифты, электро- и газоснабжение, канализация, отопление, дренаж, кондиционирование и системы безопасности) и услуги по управлению зданием (такие как входящая сеть, дренажи, коммунальные службы, и т. д.) находятся в работоспособном состоянии без какого-либо любого дефекта;

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

- В случаях, когда сравниваемая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между 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 справедливую 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 справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки;
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки;
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

- 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, справедливая 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 (являются составными частями единого целого):
 - Том I: Общая часть и определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «ФИПС»;
 - Том II: Приложение 4. Расчет справедливой стоимости инвестиционной недвижимости ООО «ФИПС».

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 Оценщик, ни Исполнитель не имеют и не предполагают иметь персональную заинтересованность в Объекте.
4. Вознаграждение ни Оценщика, 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 Оценщика, 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»

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38.

Правообладатель по состоянию на дату оценки (согласно Заданию на оценку): Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «ФИПС») на 31.12.2025 составляет 2 962 434 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 документы:

- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ФИПС» №ЮЭ9965-26- 72924132 по состоянию на 23.04.2026 г.
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ФИПС» от 25.04.2003 г.
- Свидетельство ФНС о постановке на учет в налоговом органе от 27.03.2017 г.
- Бухгалтерская отчетность ООО «ФИПС» за 2022 - 2025 г.
- Устав ООО «ФИПС».
- Расшифровки баланса ООО «ФИПС» на 31.12.2025 г.
- Расшифровки доходов и расходов ООО «ФИПС» за 2022 – 2025 гг.
- Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00UV8MF от 03.04.2024 г.
- Договор поручительства № ДП01_380B00UV8MF от 25.03.2024 г.
- Договор ипотеки № ДИ01_380B00UV8MF от 25.04.2024 г.
- Договор №4396 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.01.2018 г. С Дополнительными соглашениями 31, №2, №3, №4, №5 и №6.
- Соглашение №1 от 31.01.2018 г. (акцепт).
- Соглашение №1 от 07.02.2018 г. (акцепт).
- Договор последующей ипотеки № 4396/И-1 от 31.01.2028 г. С Дополнительными соглашениями №1, №2, №3 и №4.
- Договор денежного займа №270524/2 от 27.05.2024 г. С Дополнительными соглашениями №1, №2, №3 и №4.
- Договор денежного займа №290724/2 от 29.07.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.
- Выписка из ЕГРН от 29.12.2022 г. на земельный участок.
- Договор аренды земельного участка № М-01-050903 от 12.07.2017 г.
- Договор аренды недвижимого имущества №1/9 от 01.11.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.
- Договор аренды недвижимого имущества №1/11 от 01.11.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.

- Договор аренды недвижимого имущества №1/28 от 01.11.2024 г. С Дополнительным соглашением №1.
- Выписка из ЕГРН от 09.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-219229274 на объекты недвижимости.
- Технические планы помещений.

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

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

3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВА

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по г. Москве 25 апреля 2003 г.

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

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Таблица 1 Общие сведения об Обществе

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «ФИПС»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ФИПС»
Адрес местонахождения	123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38
ОГРН	1037702019937
Дата государственной регистрации	25.04.2003
ИНН	7702350979
КПП	770301001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция МНС России №46 по г. Москве
Уставный капитал	4 500 000 рублей
Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.2)
Управляющая компания	ООО «К 1»
Участники Общества	Колосов Дмитрий Сергеевич (0,01%), ООО «К 1» (99,99%)
Обременения доли	Залог в пользу ПАО Сбербанк России
Среднегодовая численность персонала в 2025 г., чел.	0

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. Общество является коммерческой организацией

Общество является собственником принадлежащего ему имущества и денежных средств и отвечает по своим обязательствам собственным имуществом.

Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории РФ и за ее пределами.

Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на его местонахождение. Общество может иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации.

Участники Общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале Общества.

3.3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 23.04.2026 г. установлено:

- Основной вид деятельности:
 - 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- Дополнительные виды деятельности:
- ✓ 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
 - ✓ 43.99.7 Работы по сборке и монтажу сборных конструкций
 - ✓ 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
 - ✓ 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
 - ✓ 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
 - ✓ 69 Деятельность в области права и бухгалтерского учета
 - ✓ 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
 - ✓ 71.11 Деятельность в области архитектуры
 - ✓ 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта
 - ✓ 71.12.45 Создание геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей.

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

В соответствии с Уставом ООО «ФИПС», утвержденного решением №1/2017 единственного участника Общества от 28.02.2017 г. уставный капитал Общества составляет 4 500 000 рублей.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ФИПС» по состоянию на дату оценки участниками Общества являются:

Таблица 2 Участники Общества

Наименование	Номинальная стоимость доли, руб.	Доля участия, %	Обременения
ООО «К 1» (ОГРН 1187746605970)	4 499 550	99,99%	Залог в пользу ПАО Сбербанк России
Колосов Дмитрий Сергеевич (ИНН 644920789674)	450	0,01%	Залог в пользу ПАО Сбербанк России
Итого	4 500 000	100%	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Согласно Задания на оценку в настоящем Отчете правообладателем Объекта оценки рассматривается Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), исходя из целей настоящей оценки.

Информация о совершении сделок с долями Общества в ретроспективный период не предоставлялась.

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

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

- Участвовать в управлении делами Общества, в том числе путем участия в Общих собраниях участников, лично либо через своего представителя;
- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией;
- Принимать участие в распределении прибыли;
- Избирать или быть избранным в органы управления и контрольные органы Общества;
- Знакомиться с протоколами Общего собрания и делать выписки из них;

- Получать в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
- Обжаловать в соответствующие органы Общества действия должностных лиц Общества;
- Вносить предложения по повестке дня, отнесенные к компетенции Общего собрания участников;
- Выйти из Общества путем отчуждения доли Обществу независимо от согласия других его участников или Общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника Общества.

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

Участники Общества обязаны:

- Оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены договором об учреждении Общества. Часть прибыли начисляется участнику с момента фактической оплаты 100% своей доли в уставном капитале;
- Соблюдать требования Устава, условия договора об учреждении Общества, выполнять решения органов управления Общества, принятые в рамках их компетенции;
- Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества,
- Немедленно сообщать генеральному директору о невозможности оплатить заявленную долю в уставном капитале;
- Беречь имущество Общества;
- Выполнять принятые на себя обязательства по отношению к Обществу и другим участникам;
- Оказывать содействие Обществу в осуществлении им своей деятельности;
- Выполнять иные возложенные дополнительные обязанности на всех участников Общества по решению Общего собрания участников Общества, принятому единогласно. Выполнять также другие дополнительные обязанности, возложенные на определенного участника по решению Общего собрания участников Общества, принятому большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов при условии, если участник Общества, на которого возлагаются такие обязанности, голосовал за принятие такого решения или дал письменное согласие. Дополнительные обязанности, возложенные на определенного участника Общества, в случае отчуждения его доли или части доли к приобретателю доли или части доли не переходят. Дополнительные обязанности могут быть прекращены по решению Общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно;
- Информировать своевременно Общество об изменении сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих ему долях в уставном капитале Общества. В случае непредоставления участником Общества информации об изменении сведений о себе Общество не несет ответственность за причиненные, в связи с этим убытки.

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

3.6. ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ основным видом экономической деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код по ОКВЭД 68.2).

В следующей таблице представлены данные о финансовых результатах деятельности Общества.

Таблица 3 Отчет о финансовых результатах ООО «ФИПС» за 2022 - 2025 гг.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Выручка	2110	430 428	440 223	479 300	528 492

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Себестоимость продаж	2120	-175 514	-221 149	-140 170	-153 048
Валовая прибыль	2100	254 914	219 074	339 130	375 444
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-24 165	-13 766	-6 290	-13 587
Прибыль (убыток) от продаж	2200	230 749	205 308	332 840	361 857
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	3 299	5 685	6 325	9 760
Проценты к уплате	2330	-165 929	-157 333	-143 645	-132 643
Прочие доходы	2340	14 164	7	263 976	1 705 384
Прочие расходы	2350	-57 583	-308	-1 777	-771
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 700	53 359	457 719	1 943 587
Текущий налог на прибыль	2410	-9 687	-15 974	-192 688	-486 158
Прочее	2460	-1 364	-1 873	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	13 649	35 512	265 031	1 457 429

Источник: данные, представленные Заказчиком

В анализируемом периоде Общество получает выручку, рост выручки год/году в 2025 г. составил 10%. Выручка Общества формируется за счет доходов от управления офисными помещения общей площадью 7 807,40 кв. м. (расположенных на 9, 11 и 28 этажах в деловом комплексе Империя по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/9, 1/11 и 1/28):

Таблица 4 Доходы ООО «ФИПС»

Показатель	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Сдача имущества в аренду	440 223	479 300	528 492
Всего	440 223	479 300	528 492

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, доходы Общества полностью формируются за счет предоставления помещений в аренду.

Прочие доходы Общества формируются за счет: переоценки внеоборотных активов (дооценка инвестиционной недвижимости) и прочих внереализационных доходов:

Таблица 5 Прочие доходы ООО «ФИПС»

Показатель	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Дооценка инвестиционной недвижимости	377 283	263 976	1 705 182
Прочие доходы	13	0	202
Всего	377 926	263 976	1 705 384

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Таблица 6 Себестоимость ООО «ФИПС»

Показатель	за 2023 г.	Доля, %	за 2024 г.		за 2025 г.	
Расходы по содержанию и эксплуатации, тыс. руб.	102 550	76,60%	107 729	76,86%	121 785	79,57%
Налог на имущество, тыс. руб.	30 561	22,83%	30 680	21,89%	30 680	20,05%
Оценка, тыс. руб.	0	0,00%	1 200	0,86%	0	0,00%
Расходные материалы, тыс. руб.	198	0,15%	226	0,16%	176	0,11%
Кадастровые работы, тыс. руб.	241	0,18%	0	0,00%	0	0,00%
Аренда земли, тыс. руб.	335	0,25%	335	0,24%	358	0,23%
Прочие, тыс. руб.	0	0,00%	0	0,00%	49	0,03%
Итого себестоимость, тыс. руб.	133 885	100%	140 170	100%	153 048	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

В структуре себестоимости наибольшая доля приходится на: расходы по содержанию и эксплуатации, налог на имущество.

Общество не формирует коммерческие расходы.

Информация по составу управленческих расходов за 2023-2025 гг. представлена ниже:

Таблица 7 Управленческие расходы ООО «ФИПС»

Показатель	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Консультационные услуги, тыс. руб.	7 763	1 366	12 024
Расходы на оплату труда, тыс. руб.	4 241	2 816	0
Расходы по социальному страхованию и обеспечению, тыс. руб.	1 076	803	0
Амортизация, тыс. руб.	70	18	0
Страхование имущества, тыс. руб.	303	379	388
Услуги стороннего персонала, тыс. руб.	0	645	1 000

Показатель	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Прочие, тыс. руб.	313	263	175
Итого управленческие расходы, тыс. руб.	13 766	6 290	13 587

Источник: данные, представленные Заказчиком

Управленческие расходы Общества формируются преимущественно за счет расходов на консультационные услуги и расходов на привлечение стороннего персонала.

Прочие расходы Общества представлены:

Таблица 8 Прочие расходы ООО «ФИПС»

Показатель	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Штрафы, пени по хозяйственным договорам, тыс. руб.	95	0	0
Услуги банка, тыс. руб.	153	497	38
Списание дебиторской задолженности. Тыс. руб.	58	743	444
Ликвидация основных средств, тыс. руб.	0	10	0
Прочие расходы, тыс. руб.	2	444	289
Безвозмездная передача, тыс. руб.	0	83	0
Итого прочие расходы, тыс. руб.	308	1 777	771

Источник: данные, представленные Заказчиком

В анализируемом периоде Общество получило налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль. Деятельность рентабельна. Значение чистой прибыли растет. Однако отметим, что значение чистой прибыли преимущественно сформировано за счет прочих доходов, а именно дооценки инвестиционной недвижимости. Существенную долю в расходах Общества занимают проценты к уплате.

3.7. КОРПОРАТИВНАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

Компания 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 31.12.2025 г.

Таблица 9 Баланс Общества (ООО «ФИПС»)

Таблица 3. Баланс общества (ООО «Финте»)			
Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 31.12.2025	
АКТИВЫ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1100	0	0,00%
Основные средства	1150	0	0,00%
Инвестиционная недвижимость	1160	5 163 684	93,93%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	192 771	3,51%
Отложенные налоговые активы	1180	66 241	1,21%

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 31.12.2025	
Прочие внеоборотные активы	1190	1 464	0,03%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	5 424 160	98,67%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	0	0,00%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	8 917	0,16%
Финансовые вложения	1240	35 400	0,64%
Денежные средства	1250	28 614	0,52%
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	72 931	1,33%
БАЛАНС	1600	5 497 091	100%
ПАССИВЫ			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	4 500	0,08%
Добавочный капитал	1350	175 791	3,20%
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	2 782 143	50,61%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	2 962 434	53,89%
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1410	1 257 088	22,87%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 035 218	18,83%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	2 292 306	41,70%
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1510	127 270	2,32%
Кредиторская задолженность	1520	115 081	2,09%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	0	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	242 351	4,41%
БАЛАНС	1700	5 497 091	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 31.12.2025 составляет 5 497 091 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (98,67%), которые практически полностью сформированы за счет инвестиционной недвижимости (93,93% от суммы всех активов). Инвестиционная недвижимость Общества представлена офисными помещениями общей площадью 7 807,40 кв. м. (расположенных на 9, 11 и 28 этажах в деловом комплексе Империя класса А по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, помещение 1/9, 1/11 и 1/28). Также в составе внеоборотных активов Общества есть отложенные налоговые активы (1,21%), финансовые вложения (3,51%) и прочие внеоборотные активы (0,03%).

Оборотные активы Общества представлены денежными средствами, дебиторской задолженностью, финансовыми вложениями – их совокупная доля в составе активов Общества 1,33%.

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

Обязательства Общества представлены займами и кредитами, отложенными налоговыми обязательствами, кредиторской задолженностью. Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 31.12.2025 г. 55%.

3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2022 г. по 31.12.2025 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 10 Данные агрегированного баланса Общества

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 31.12.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Нематериальные активы	1110	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Основные средства	1150	1 738 100		92,36	1 650 767		95,14	0		0,00	0		0,00
Инвестиционная недвижимость	1160	0		0,00	0		0,00	3 458 502		95,62	5 163 684		95,20
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0		0,00	0		0,00	69 818		1,93	192 771		3,55
Отложенные налоговые активы	1180	143 806		7,64	84 287		4,86	88 544		2,45	66 241		1,22
Прочие внеоборотные активы	1190	0		0,00	0		0,00	0		0,00	1 464		0,03
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	1 881 906	93,78	100	1 735 054	91,39	100	3 616 864	98,14	100	5 424 160	98,67	100,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Запасы	1210	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Дебиторская задолженность	1230	10 480		8,40	11 692		7,15	20204		29,52	8 917		12,23
Краткосрочные финансовые вложения	1240	36 000		28,85	35 000		21,40	35400		51,72	35 400		48,54
Денежные средства	1250	78 303		62,75	116 833		71,43	12835		18,75	28 614		39,23
Прочие оборотные активы	1260	0		0,00	30		0,02	0		0,00	0		0,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	124 784	6,22	100	163 555	8,61	100	68 439	1,86	100	72 931	1,33	100,0
БАЛАНС	1600	2 006 690	100		1 898 609	100		3 685 303	100		5 497 091	100	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

Таблица 11 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 31.12.2025		
		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	4 500		3,68	4 500		91,31	4 500		0,3	4 500		0,15
Добавочный капитал	1350	175 791		143,6	175 791		3567,19	175 791		11,68	175 791		5,93
Переоценка внеоборотных активов	1340	709 642		579,67	609 897		12376,16	0		0	0		0
Резервный капитал	1360	0		0	0		0	0		0	0		0
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	-767 512		-626,94	-785 260		-15934,66	1 324 714		88,02	2 782 143		93,91
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	122 421	6,10	100	4 928	0,26	100	1 505 005	40,84	100	2 962 434	53,89	99,99
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1410	1 735 128		100	1 631 712		94,15	1 383 312		69,97	1 257 088		54,84
Отложенные налоговые обязательства	1420	10		0	101 432		5,85	593 667		30,03	1 035 218		45,16
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0		0	0		0	0		0	0		0
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	1 735 138	86,47	100	1 733 144	91,28	100	1 976 979	53,64	100	2 292 306	41,70	100,00
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1510	63 745		42,74	72 009		44,86	107 844		53,04	127 270		52,51
Кредиторская задолженность	1520	85 387		57,26	88 528		55,14	95 475		46,96	115 081		47,49
Доходы будущих периодов	1530	0		0	0		0	0		0	0		0
Оценочные обязательства	1540	0		0	0		0	0		0	0		0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0		0	0		0	0		0	0		0,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	149 132	7,43	100	160 537	8,46	100	203 319	5,52	100	242 351	4,41	100,00
БАЛАНС	1700	2 006 690	100		1 898 609	100		3 685 303	100		5 497 091	100	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

На конец анализируемого периода валюта баланса увеличивается. По состоянию на 31.12.2025 г. валюта баланса Общества составила 5 497 091 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: 2 962 434 тыс. руб.

В структуре активов преобладают внеоборотные активы, а именно инвестиционная недвижимость (95,20% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов), финансовые вложения (3,55% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов), отложенные налоговые активы (1,22% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов).

Оборотные активы сформированы за счет краткосрочных финансовых вложений (48,54% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), денежных средств (39,23% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), дебиторской задолженности (12,23% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов).

В структуре пассивов преобладает собственный капитал (53,89% на конец 2025 г.), существенную долю также занимают долгосрочные обязательства (41,70% на конец анализируемого периода). В состав обязательств также входят краткосрочные займы и кредиты, отложенные налоговые обязательства, кредиторская задолженность.

Собственный капитал в анализируемом периоде увеличивается, его доля в структуре пассивов на конец анализируемого периода составляет 53,89%. Собственный капитал сформирован в основном за счет нераспределенной прибыли, которая в свою очередь сформирована за счет переоценки инвестиционной недвижимости.

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 12 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 31.12.2025	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 - стр.1100	-1 730 126	-2 111 859	-2 461 726	-731 600
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС)	стр.1300 + стр.1400 - стр.1100	3 018	-134 880	-169 420	-172 438
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300 - стр.1100 + стр.1510 + стр.1400	75 027	-27 036	-42 150	-117 177
Запасы и затраты	стр.1210 + стр.1220	0	0	0	0

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Таблица 13 Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Показатель	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025	
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	-1 730 126	-2 111 859	-2 461 726	-731 600
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	3 018	-134 880	-169 420	-172 438
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	75 027	-27 036	-42 150	-117 177

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 14 Группировка статей актива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
I. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (A1)	114 303	151 833	48 235	64 014
II. ДтЗ со сроком погашения < 12 мес. (A2)	10 480	11 692	20 204	8 917
III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (A3)	0	30	0	0
IV. Внеоборотные активы и РБП (A4)	1 881 906	1 735 054	3 616 864	5 424 160
A1+A2	124 783	163 525	68 439	72 931

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Таблица 15 Группировка статей пассива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)	85 387	88 528	95 475	115 081
II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)	63 745	72 009	107 844	127 270
III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3)	1 735 128	1 631 712	1 383 312	1 257 088
IV. Собственные средства (П4)	122 421	4 928	1 505 005	2 962 434
P1+P2	149 132	160 537	203 319	242 351

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 16 Условия ликвидности баланса

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
A1>=П1	+	+	-	-
A2>=П2	-	-	-	-
A3>=П3	-	-	-	-
A4<П4	-	-	-	-
A1+A2>=П1+П2	-	+	-	-

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

На конец анализируемого периода не выполняется ни 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 17 Показатели платежеспособности предприятия

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение	Значения			
			на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
К покрытия общий	стр.1200/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	≥ 2	0,8	1,0	0,3	0,3
К промежуточной ликвидности	(стр.1230+стр.1240+стр.1250)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	$\geq 0,8$	0,8	1,0	0,3	0,3
К абсолютной ликвидности	(стр.1240+стр.1250)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	$\geq 0,2-0,5$	0,8	0,9	0,2	0,3

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 18 Показатели финансовой устойчивости

Наименование коэффициента	Рекомендованные значения	Значение			
		на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Уровень собственного капитала	0,5 и более	0,1	0,0	0,4	0,5
Уровень заемного капитала	не более 0,5	0,9	1,0	0,6	0,5
Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала	0,67 и выше	0,1	0,0	0,7	1,2

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 соответствует пороговому значению.

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 0,5.

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 19 Отчет о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Выручка	2110	430 428	440 223	479 300	528 492
Себестоимость продаж	2120	-175 514	-221 149	-140 170	-153 048
Валовая прибыль	2100	254 914	219 074	339 130	375 444
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Управленческие расходы	2220	-24 165	-13 766	-6 290	-13 587
Прибыль (убыток) от продаж	2200	230 749	205 308	332 840	361 857
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	3 299	5 685	6 325	9 760
Проценты к уплате	2330	-165 929	-157 333	-143 645	-132 643
Прочие доходы	2340	14 164	7	263 976	1 705 384
Прочие расходы	2350	-57 583	-308	-1 777	-771
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 700	53 359	457 719	1 943 587
Текущий налог на прибыль	2410	-9 687	-15 974	-192 688	-486 158
Прочее	2460	-1 364	-1 873	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	13 649	35 512	265 031	1 457 429

Источник: Копии бухгалтерского баланса (Форма 2)

Деятельность Общества генерирует выручку и по итогам 2022 - 2025 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. При этом необходимо отметить, что чистая прибыль в существенной степени формируется за счет прочих доходов (дооценка инвестиционной недвижимости).

Показатели рентабельности представлены в следующей таблице:

Таблица 20 Показатели рентабельности

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.	Среднее значение
Рентабельность операционной прибыли, %	53,61%	46,64%	69,44%	68,47%	59,54%
Бухгалтерская рентабельность от обычной деятельности, %	5,74%	12,12%	95,50%	367,76%	120,28%
Рентабельность по чистой прибыли, %	3,17%	8,07%	55,30%	275,77%	85,58%
Экономическая рентабельность, %	0,68%	1,87%	7,19%	26,51%	9,06%
Рентабельность собственного капитала, %	11,15%	720,62%	17,61%	49,20%	199,64%
Валовая рентабельность, %	59,22%	49,76%	70,76%	71,04%	62,70%

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 21 Показатели деловой активности

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.	Среднее значение
дней в периоде	365	365	366	365	
Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача) оборотов Д1, обор	0,21	0,23	0,17	0,12	0,18
Оборачиваемость капитала, дни	1 717	1 619	2 132	3 171	2 160
Коэффициент оборачиваемости оборотных средств Д2, обор	4,43	3,05	4,13	7,48	4,77
Оборачиваемость оборотных средств, дни	82	120	89	49	85
Фондоотдача, оборотах Д4	-	0,53	0,58	-	0,56
Фондоотдача, дни	-	684	630	-	657
Коэффициент отдачи собственного капитала, обор. Д5	3,72	6,91	0,63	0,24	2,88
Оборачиваемость собственного капитала, дни	98	53	577	1 543	568
Коэффициент оборачиваемости Запасов, обор	-	-	-	-	-
Оборачиваемость запасов, дни	-	-	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости денежных средств	7,78	4,51	7,39	25,50	11,30
Оборачиваемость денежных средств, дни	47	81	50	14	48
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, обор.	75,05	39,71	30,05	36,30	45,28
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дни	5	9	12	10	9
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, обор	2,14	2,54	1,52	1,45	1,91
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дни	171	144	240	251	201

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 31.12.2025 г. валюта баланса Общества составила 5 497 091 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 2 962 434 тыс. руб.
- В структуре активов преобладают внеоборотные активы.
- В структуре капитала преобладают собственные средства (которые в существенной степени сформированы за счет переоценки инвестиционной недвижимости).
- У Общества недостаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал имеет отрицательное 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 удовлетворительная.
- Деятельность Общества генерирует выручку и чистую прибыль.
- 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 собственным недвижимым имуществом (офисы класса А). Доходы Общества формируются за счет управления офисными помещениями, расположенными в деловом комплексе класса А Империя. 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.

4.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР (ФЕВРАЛЬ 2026 ГОДА)⁴

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г в январе. По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее. Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе. Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее. Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

⁴ https://economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cefe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf

Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 22 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-14,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9
Оптовая торговля	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10
Суммарный оборот	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Инфляция														
Индекс потребительских цен	6,0	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4
Добыча полезных ископаемых	-28,3	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9	8,1	7,8	11	8,2
Номинальная заработная плата рублей	103 612	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1	-	15,1	13,5	11,2	14	14,9	13,8	19	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6	8	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0	-0,1	0,2	0	0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76	76,2	76,1	76
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2	2,1	2,4
Реальные располагаемые денежные доходы в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cefe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf

4.2. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ I КВАРТАЛ 2026 ГОД ⁵

Тенденции и прогнозы

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России по итогам I квартала 2026 г. составил 242,4 млрд руб.

Снижение общего объема инвестиций к I кварталу 2025 г. фиксируется на уровне 22,3%. Сделки с коммерческой недвижимостью составили 160 млрд руб. (-16,8% год к году), с площадками под девелопмент — 82,4 млрд руб. (-31% год к году).

Объем инвестиций в торговую недвижимость вырос в 11 раз

Наибольший объем инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам квартала обеспечил торговый сегмент — 74,1 млрд руб. (46% в общей денежной структуре сделок). Показатель в 11 раз превышает результаты сопоставимого периода 2025 г. Крупнейшей транзакцией периода стало приобретение торгового центра «Метрополис» (205 тыс. кв. м).

Частные инвесторы демонстрируют устойчивый рост инвестиционной активности на рынке

Доля частных инвесторов в структуре сделок с коммерческой недвижимостью в I квартале 2026 г. составила 44%, а рост вложений увеличился на 51% год к году, достигнув 70,9 млрд руб. Сформировавшись ещё в 2025 году, интерес частного капитала к сегменту продолжает усиливаться: коммерческая недвижимость для инвесторов — один из ключевых инструментов вложения и хеджирования.

Объем инвестиций в земельные участки под девелопмент в I квартале 2026 г. в Санкт-Петербурге вырос на 70%, в регионах — в 6 раз, тогда как в Москве спрос снизился вдвое в сравнении с аналогичным периодом 2025 г.

Несмотря на сдержанную динамику первого квартала, мы наблюдаем высокий интерес к московским площадкам со стороны как локальных, так и новых игроков. Большинство (84%) инвестиций в площадки под девелопмент России направлено на перспективное строительство жилья. Активность девелоперов напрямую зависит от динамики первичного спроса на квартиры, условий проектного и бридж-кредитования.

Междевелоперские сделки сформировали 41% денежного объема инвестиционных приобретений земельных участков в России

В первом квартале объем купли-продажи земель между застройщиками достиг 33,6 млрд руб. При этом доля сделок, где и продавцом, и покупателем площадки является девелопер, традиционно ниже в Москве (23% в I кв. 2026 г.) и выше в других регионах России: 67% в Санкт-Петербурге и 93% в других регионах по итогам января — марта 2026 г.

По нашим прогнозам, совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент в 2026 г. составит около 1 трлн руб.

В коммерческой недвижимости сохранится акцент на доходные активы: тренд обусловлен в том числе устойчивым интересом частных инвесторов, которые продолжают вкладывать средства и перераспределять капитал по мере снижения доходности денежного рынка. ЗПИФы, получившие мощный импульс для привлечения пайщиков благодаря смягчению ДКП и законодательным изменениям, продолжат активное расширение портфеля активов.

Общая сумма инвестиций в России

В I квартале 2026 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 242,4 млрд руб. (-22,3% год к году). Рынок по-прежнему демонстрирует высокий масштаб вложений, но входит в стадию стабилизации.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость — 160 млрд руб., что на 16,8% уступает результатам I кв. 2025 г.

С земельными участками под девелопмент было зафиксировано 35 крупных сделок суммарной площадью 628 га. Денежный объем приобретений оценивается в 82,4 млрд руб. (-31% к I кв. 2025 г.), средний чек составил 2,4 млрд руб. (+3% год к году).

⁵ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки (продажа через аукционы или реализация имущества для погашения кредитных обязательств) по итогам квартала составил 9,3 млрд руб. (3,9% в общей структуре), что в 12,5 раз менее объема I кв. 2025 г., когда доля стрессовых сделок составляла 37,4%. Динамика свидетельствует о более сбалансированном состоянии рынка.

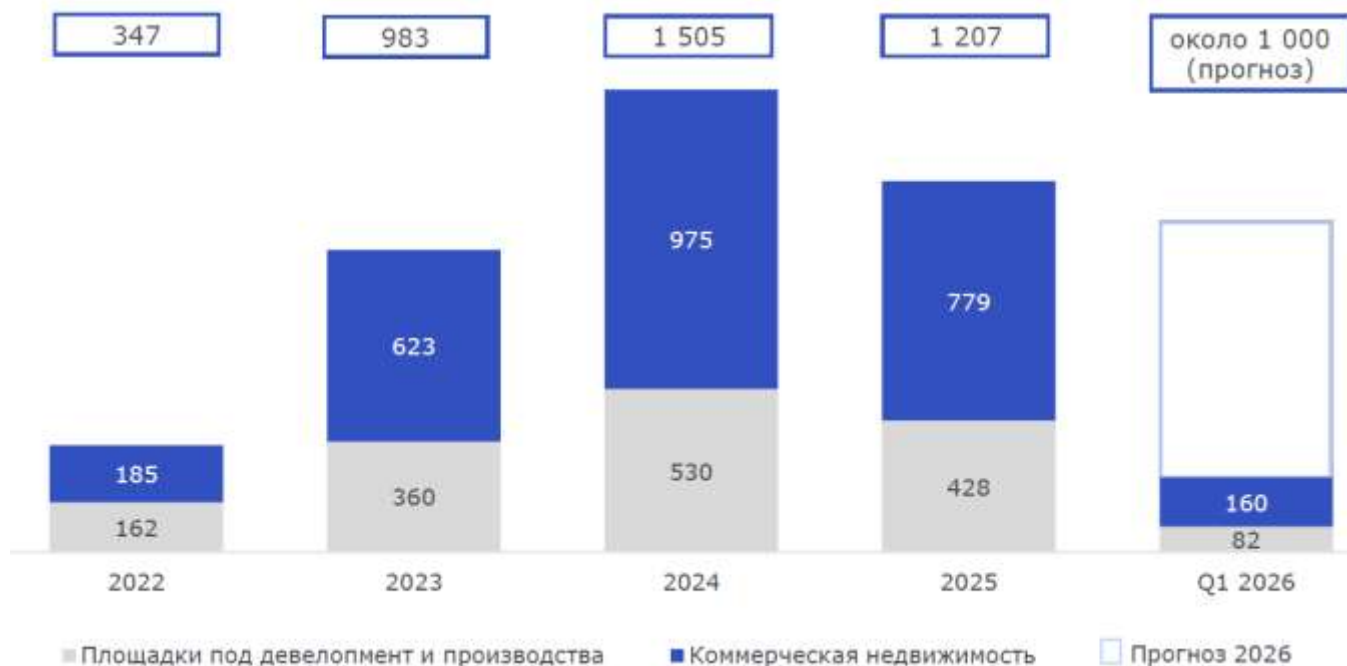
Рисунок 2 Структура инвестиционных сделок



Источник: ООО «Николиерс»

Суммарный объем инвестиций в России за I кв. 2026 г. составил 242,4 млрд. рублей.

Рисунок 3 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки, млрд. руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческая недвижимость

Таблица 23 Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	600–700
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11,5–13
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	11–12,5
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

Источник: ООО «Николиерс»

Всего по итогам квартала было зафиксировано 33 крупные сделки с коммерческой недвижимостью суммарной площадью 821,5 тыс. кв. м, средний чек составил 4,85 млрд руб. (+64% год к году преимущественно за счет влияния сделки ТЦ «Метрополис»).

Доля сделок, направленных на получение инвестиционного дохода, в январе - марте 2026 г. составила 67%, что в целом соответствует средней доле таких сделок за 10 лет (72%).

Лидерство по объему вложений в I квартале 2026 г. за частными инвесторами —44% объема (70,9 млрд руб.). Тенденция сформировалась в 2025 г., и по итогам прошлого года доля сделок частных инвесторов (23%) впервые превысила других типов покупателей.

Также в тройку лидеров по объему вложений в первом квартале вошли банковский и корпоративный сегменты: 20% (32,7 млрд руб.) и 16% (26 млрд руб.) соответственно. ЗПИФы сохраняют устойчивые позиции —13% (20,4 млрд руб.) в общей структуре.

Рисунок 4 Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, ключевой ставки и денежного агрегата M2X (широкая денежная масса)

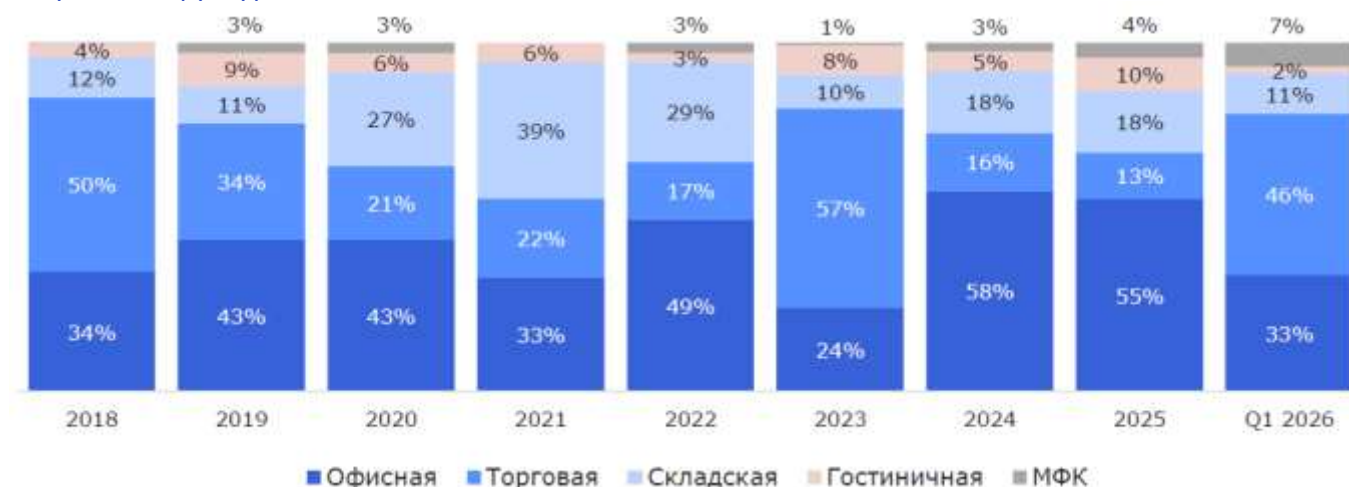


Источник: ООО «Николиерс», Банк России

В течение 2026 г. снижение ключевой ставки будет способствовать оживлению инвестиционной активности за счет повышения доступности заемного капитала и улучшения условий

финансирования, однако замедление экономического роста может ограничивать спрос и сдерживать общую динамику рынка.

Рисунок 5 Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: ООО «Николиерс»

Наибольший объем инвестиций (46,3%) обеспечил торговый сегмент — 74,1 млрд руб.: рост в 11 раз год к году.

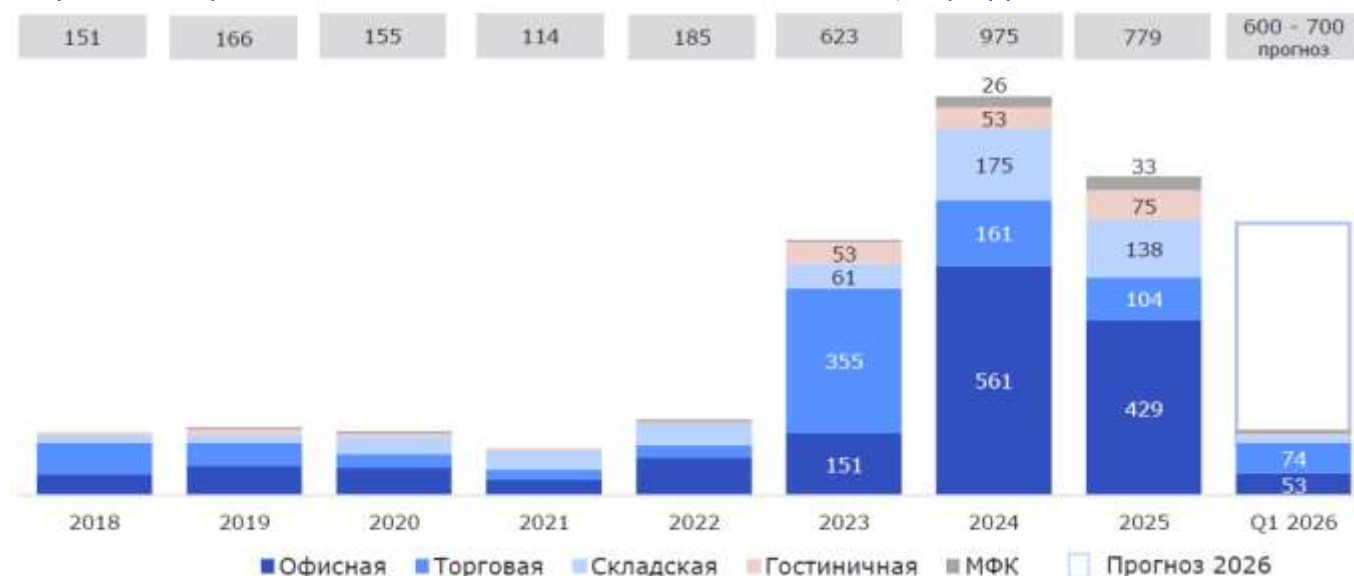
Офисная недвижимость обеспечила 33,3% объема инвестиций — 53,3 млрд руб. Год к году показатель снизился на 65%. Офисный рынок характеризуется неравномерным распределением предложения: основная часть качественного стока сосредоточена в Москве, 92% инвестиций в сегмент по итогам квартала также приходится на столицу.

В складскую недвижимость за I кв. 2026 г. было инвестировано 18,4 млрд руб. (–27% г/г), что составляет 11,5% от общего объема вложений в коммерческую недвижимость. Основной объем (93%) реализован в регионах России, а доли Москвы и Петербурга составили всего 2% и 5% соответственно. За счет активного пополнения качественного складского предложения в регионах доля столицы в общем объеме постепенно снижается, что отражается и в структуре инвестиционных сделок.

Многофункциональная недвижимость по итогам квартала показала пятикратный рост объема инвестиций к сопоставимому периоду прошлого года — до 10,8 млрд руб. (6,8% в структуре сделок).

Гостиничный сегмент обеспечил 3,4 млрд руб. (2,1%) инвестиций в коммерческую недвижимость. Объем на 54% уступает показателю I кв. 2025 г., однако снижение не отражает долгосрочный тренд: развитие гостиниц и курортов активно поддерживается ростом внутреннего туризма и комплексной государственной поддержкой.

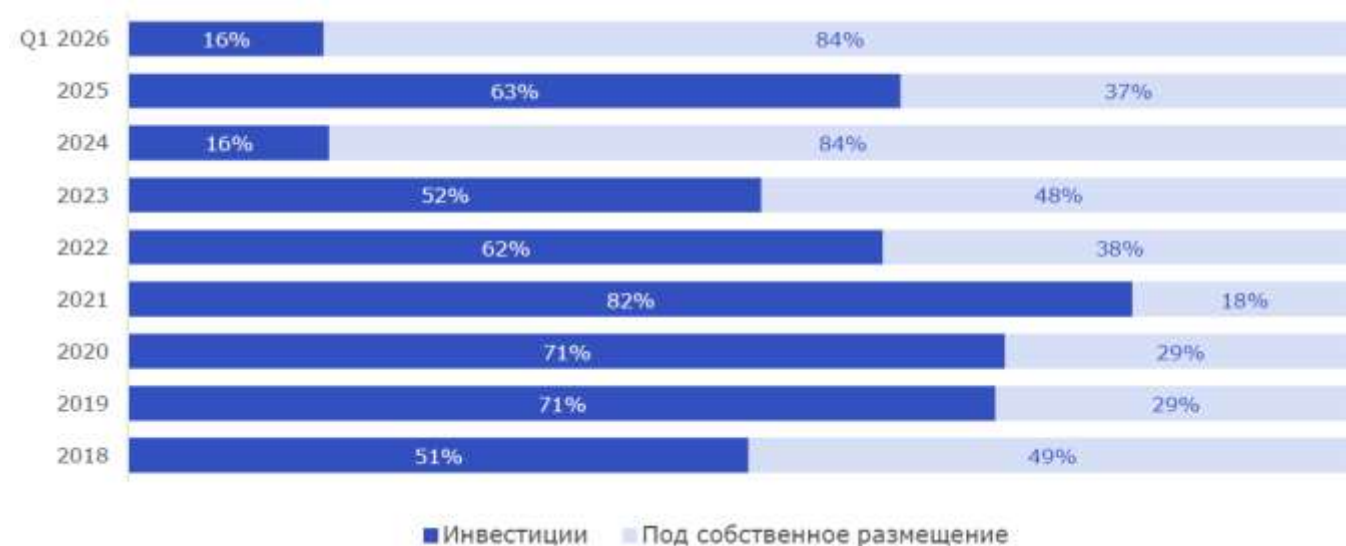
Рисунок 6 Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Структура инвестиций по цели будущего использования

Рисунок 7 Офисная недвижимость



Источник: ООО «Николиерс»

Доля приобретений офисов для собственного размещения составила 84% против 16% для получения арендного дохода. Для сравнения: по итогам 2025 г. преобладали классические инвестиционные сделки (63% объема).

По мере снижения стоимости заёмного капитала ожидается рост интереса к офисной недвижимости со стороны конечных пользователей, однако основной объём инвестиций по итогам года с высокой степенью вероятности сформируют сделки, ориентированные на получение арендного дохода.

Примечательно, что 61% структуры инвестиций в офисную недвижимость в I квартале 2026 г. пришелся на банковские структуры. Наиболее масштабной транзакцией стало приобретение компанией «Газпромбанк Лизинг» у девелопера «Абсолют» 57 тыс. кв. м в строящемся деловом комплексе Luzhniki Collection.

93% объема инвестиций в складской сегмент было направлено с целью получения арендного дохода. Крупнейшей сделкой квартала стало приобретение ЗПИФ УК «Современные фонды недвижимости» 186 тыс. кв. м в логистическом парке «Центр агротехнологий» недалеко от Уфы.

Складская недвижимость остаётся ключевым объектом интереса ЗПИФов: 79% объёма инвестиций за 5 лет (2021–2025 гг.).

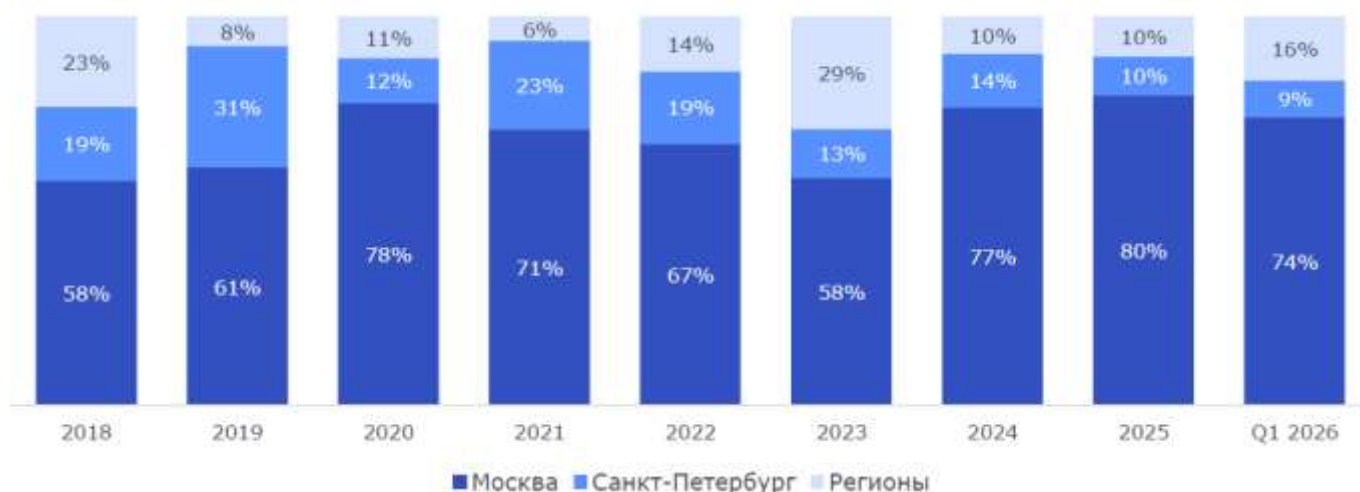
Рисунок 8 Складская недвижимость



Источник: ООО «Николиерс»

Структура сделок

Рисунок 9 Структура денежного объема сделок по географическому признаку



Источник: ООО «Николиерс»

В январе - марте 2026 г. в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость 5,7% были сформированы за счёт иностранных продавцов (по источнику капитала); по итогам 2025 г. показатель соответствовал 11,3%, а в 2024 г. —17,4%.

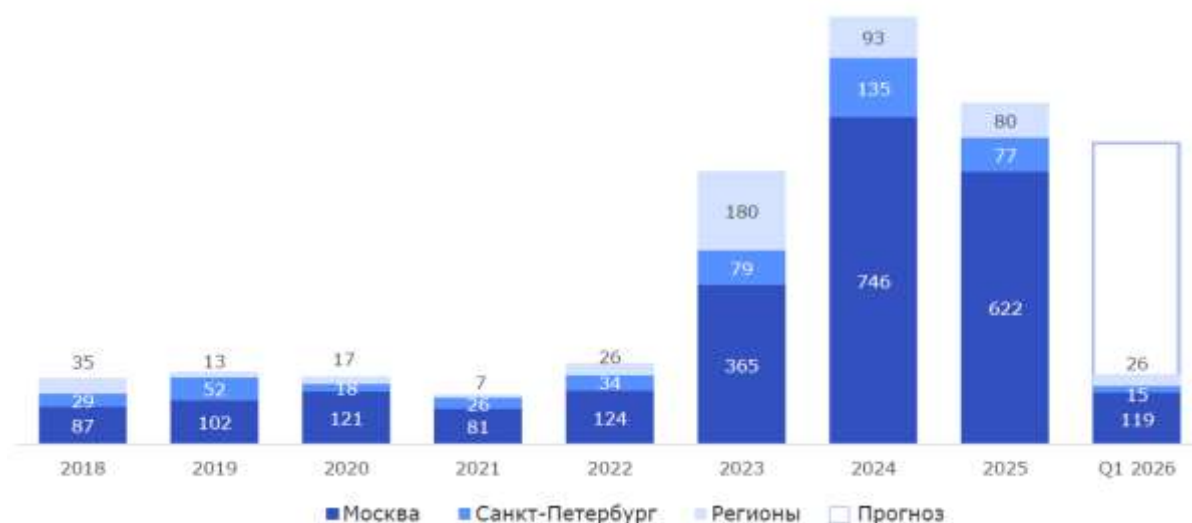
Иностранные покупатели (по источнику капитала) обеспечили 1,7% объёма инвестиций: в I квартале 2026 г. стало известно о приобретении гостиничного и многофункционального комплекса «Никольские ряды» (27,9 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге структурами азербайджанского предпринимателя.

74,3% объёма инвестиций квартала зафиксировано в Москве —118,8 млрд руб. (–28% год к году). Доля Санкт-Петербурга составила 9,4% —15 млрд руб. (–9% год к году).

Другие регионы обеспечили 16,4% объёма инвестиций в коммерческую недвижимость, удвоив вложения год к году —до 26,2 млрд руб. по итогам квартала. Наибольший вклад внесла складская недвижимость за счёт приобретения управляющей компанией «Современные фонды недвижимости» 186,8 тыс. кв. м складских площадей недалеко от Уфы.

На втором месте в структуре региональных инвестиций торговый сектор. Крупнейшая сделка — пополнение портфеля коммерческой недвижимости компании ПО «Металлист» торговым центром «Аура» (120 тыс. кв. м) в Ярославле.

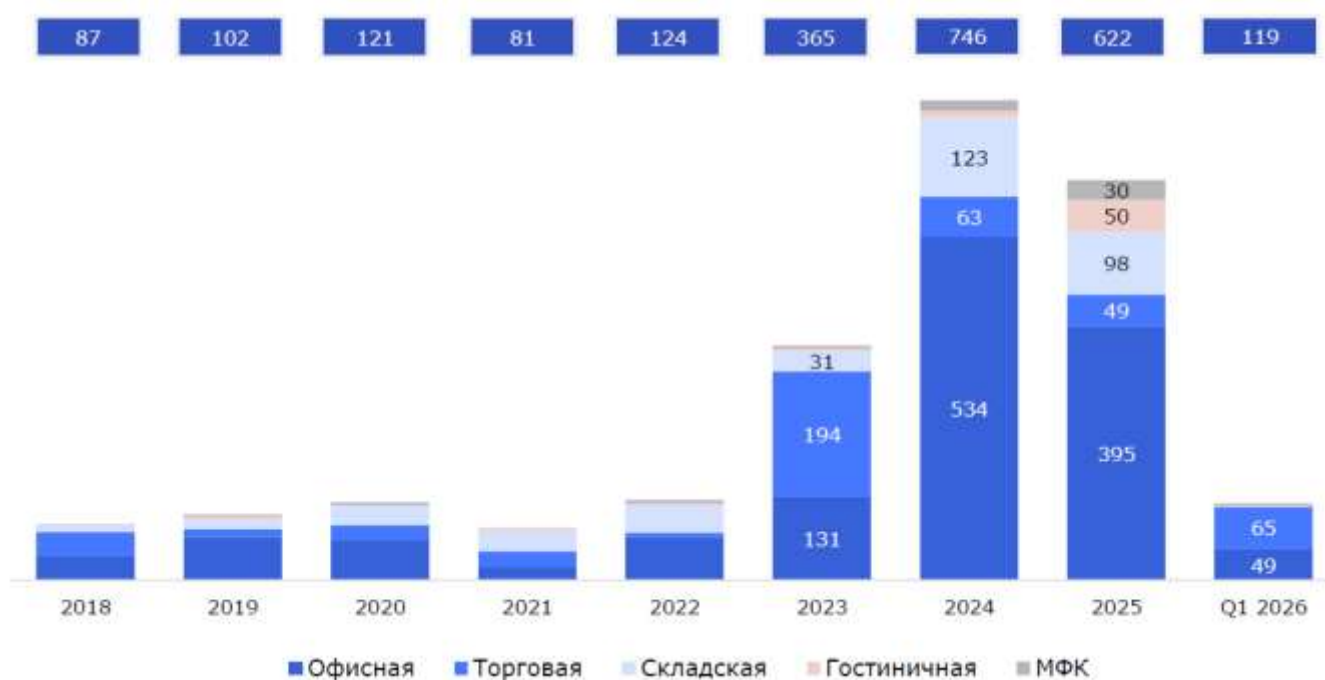
Рисунок 10 Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческая недвижимость, Москва

Рисунок 11 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Частные инвесторы обеспечили больше половины объема инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы по итогам I квартала 2026 г.

В коммерческую недвижимость Москвы и области в I квартале 2026 г. было инвестировано 118,8 млрд руб., что на 28% уступает результатам аналогичного периода прошлого года. Была зафиксирована 21 крупная сделка суммарной площадью 407 тыс. кв. м, средний чек составил 5,7 млрд руб. (+38% г/г). Основной объем (61%) был инвестирован с целью получения арендного дохода.

Лидерство по объему вложений за квартал у торговой недвижимости: 65 млрд руб. (рост в 65 раз к I кв. 2025 г.), или 55% в общем объеме инвестиций, ключевая сделка —приобретение ТЦ «Метрополис».

В офисную недвижимость было инвестировано 48,9 млрд руб., или 41% общего объема. Снижение год к году фиксируется на уровне 67% в основном за счет сдержанного объема классических инвестиционных сделок. Ключевая офисная сделка квартала —приобретение компанией «Газпромбанк Лизинг» 57 тыс. кв. м в Luzhniki Collection.

Наибольшее снижение объема год к году фиксируется в складском сегменте —0,4 млрд руб. (-95% г/г) и всего 0,4% в общей структуре. Сопоставимая динамика наблюдается в гостиничном сегменте: 0,6 млрд руб. (-86% г/г) и 1%. Однако итоги квартала носят ограниченный характер; более полное и корректное отражение динамики рынка сформируется по итогам полугодия. Многофункциональные центры обеспечили 3,8 млрд руб. вложений (рост в 10 раз г/г), однако доля в общем объеме традиционно невелика —3% по итогам квартала и 2% в среднем за 5 лет.

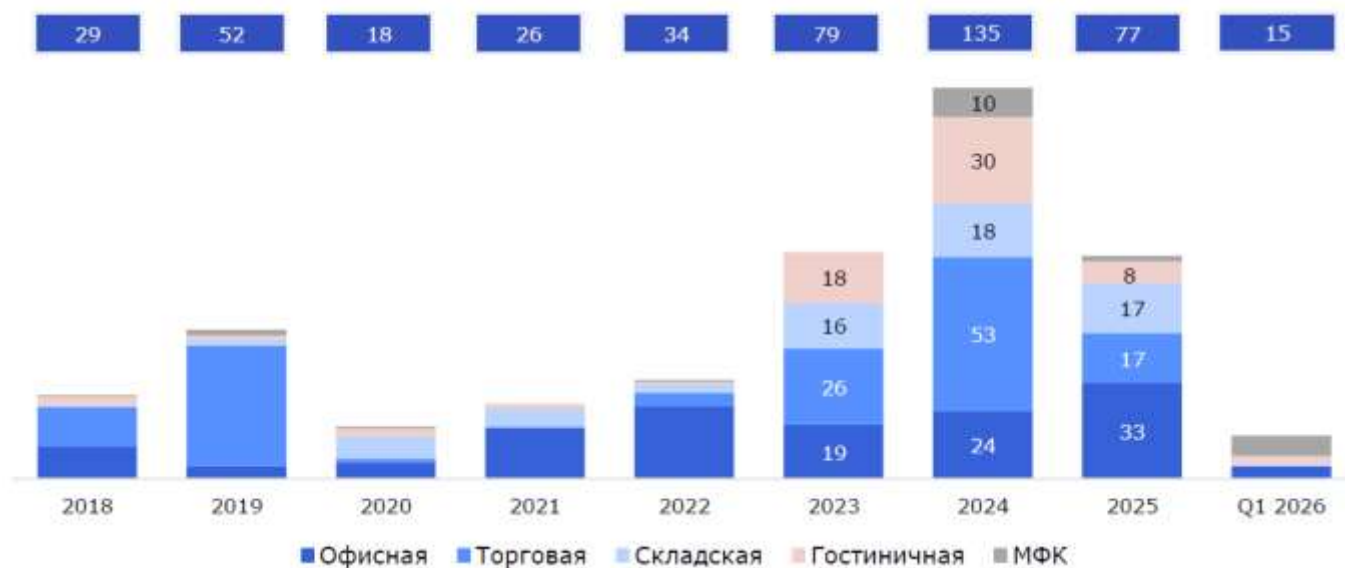
Рисунок 12 Структура инвестиций по типу покупателей за I квартал 2026 г., Москва



Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

Рисунок 13 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области по итогам квартала составил 15 млрд руб. (-9% г/г). Всего было зафиксировано 10 крупных сделок суммарной площадью 107 тыс. кв. м, средний чек —1,5 млрд руб. (+9% г/г). Большинство (58%) вложений осуществлено с целью получения арендного дохода, что в целом соответствует динамике по итогам 2025 г.

Почти половину объема инвестиций (47%) обеспечила многофункциональная недвижимость: 7 млрд руб. при росте в 9,5 раз к I кв. 2025 г. При этом средняя доля сделок с многофункциональной недвижимостью в общей структуре за 5 лет составляет всего 2%. Крупнейшей сделкой, о которой стало известно в начале 2026 г., является приобретение здания Канатного цеха (22 тыс. кв. м) Национальным исследовательским университетом «Высшая школа экономики» у ЗПИФ под управлением УК «Балтинвест», при этом ВШЭ ранее арендовала здание под учебный корпус.

29 %объема инвестиций (4,4 млрд руб., +179% г/г) аккумулировала офисная недвижимость, ключевой сделкой стала S&L-транзакция —приобретение компанией «БСК-88» у Группы «Эталон» БЦ на Богатырском пр-те 3, корп. 3 (11,5 тыс. кв. м).

Рисунок 14 Структура инвестиций по типу покупателей за I квартал 2026 г.



Источник: ООО «Николиерс»

Площадки под девелопмент и производства, Москва

Рыночная ситуация вынуждает участников рынка пересматривать активы, что активно используют девелоперы, нацеленные на расширение портфеля и экспансию. Сохраняется значительный интерес к московским площадкам со стороны как местных, так и новых игроков.

В Москве сделки продолжают концентрироваться в классах бизнес и выше, и мы не наблюдаем коррекции цен продавцов.

Для покупателей важно максимально корректно прорабатывать финансовые модели, чтобы не переоценить локацию и при этом не упустить ликвидный участок по справедливой рыночной цене.

Вместе с тем более жесткие условия банков по ставкам и структуре обеспечения бридж-и проектного кредитования повышают планку, фильтруя менее капитализированные проекты.

Рисунок 15 Структура сделок по типу будущего строительства, I квартал 2026 г.



Источник: ООО «Николиерс»

Московский регион аккумулировал 64% суммарного объема инвестиций в площадки под девелопмент России в I квартале 2026 г.

Общий объем инвестиций в площадки под девелопмент в Москве и Московской области по итогам квартала снизился на 49,2%, составив 53 млрд руб. (в I кв. 2025 г. — 104,5 млрд руб.). Временное охлаждение активности девелоперов в приобретении площадок в Москве вызвано высокими градостроительными требованиями, удлинением сроков согласований, возросшими ставками проектного и бридж-кредитования, а также охлаждением первичного спроса на квартиры (–34% г/г по количеству ДДУ в I кв. 2026 г. в границах «старой» Москвы) ввиду ужесточения условий семейной ипотеки.

В течение января - марта 2026 г. было зафиксировано 19 крупных сделок с земельными участками под девелопмент общей площадью 185 га, где потенциально можно построить около 1,1 млн кв. м недвижимости. Средний чек сделки стабилен и по итогам квартала составил 2,8 млрд руб. (–1% г/г).

Основной объем приобретений (39 млрд руб.) был обеспечен девелоперами, при этом сохраняется интерес к площадкам с готовой или находящейся на финальной стадии разрешительной документацией, удовлетворяющей по характеристикам реализации жилья высоких классов. Динамика коррелирует с первичными продажами квартир по итогам квартала: 59% объема проданной по ДДУ площади сосредоточено в классах бизнес, премиум и элит.

Доля сделок между девелоперами (когда и продавцом, и покупателем выступает девелоперская компания) в столице по итогам квартала составила 23%, что намного ниже сопоставимого показателя по Санкт-Петербургу (67%) и другим регионам России (93%) за период.

Высокий объем денежной структуры сделок по типу продавца вместе с девелоперами сформировали частные инвесторы (29%) и правительственные структуры (28%).

Крупнейшей по объему инвестиций сделкой Москвы за рассматриваемый период стал завершившийся в первом квартале 2026 г. выкуп девелопером Sminex комплекса «Первой образцовой типографии» в Замоскворечье в составе участка 1,8 га и зданий общей площадью 38,5 тыс. кв. м.

Площадки под девелопмент и производства, Санкт-Петербург

Сделки между девелоперами продолжают быть привычной практикой там, где свободные участки у других продавцов ограничены и в основном сконцентрированы в портфелях застройщиков, как, например, в Петербурге.

Местные крупные девелоперы сейчас отдают предпочтение как работе с уже сформированным земельным банком, так и земельным участкам в черте города, получившим положительное решение градостроительной комиссии.

Вместе с тем продолжается активная экспансия в регион столичных и региональных игроков. Основным направлением их интереса являются участки с готовой документацией и возможностью быстрого запуска продаж.

Рисунок 16 Структура сделок по типу будущего строительства, I квартал 2026 г.



Источник: ООО «Николиерс»

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области объем инвестиций в площадки под девелопмент в I кв. 2026 г. вырос на 69,8% — до 23,6 млрд руб. (в I кв. 2025 г. — 13,9 млрд руб.), площадь составила 312,7 га. В итоге агломерация достигла 29% в общей денежной структуре сделок России и 50% в общем объеме площади.

По итогам квартала в Санкт-Петербурге и Ленинградской области были зафиксированы 12 крупных сделок с земельными участками под девелопмент общей площадью 313 га, где потенциально можно построить более 1,7 млн кв. м недвижимости. Средний чек сделки оценивается в 2 млрд руб., что значительно превышает как аналогичный показатель I кв. 2025 г. (+0,6 млрд), так и средний чек по итогам прошлого года в целом (+0,5 млрд).

Интересно, что в противовес Москве, где основной интерес девелоперов сосредоточен на участках, удовлетворяющих характеристикам потенциальной застройки класса бизнес и выше, в

Петербурге и области основной объем приобретенных участков по итогам квартала ориентирован на перспективную реализацию проектов комфорт-класса. Динамика отражает актуальную структуру первичного спроса на квартиры, где основной объем проданной площади по итогам квартала (76%) сосредоточен в комфорт-классе.

Преимущественная доля приобретений (78,9% от совокупного объема) пришлась на девелоперов, которые в сравнении с I кв. 2025 г. увеличили сумму сделок с 10,7 до 18,6 млрд руб. Вместе с тем продавцами в абсолютном большинстве (87,8% денежной структуры сделок) также выступили девелоперы. Таким образом по итогам квартала объем междевелоперских сделок в регионе достиг 67%.

Продавцами наибольшего объема участков выступили местные или уже закрепившиеся на рынке игроки — ЦДС, РСТИ, ФСК и «Лидер Групп». При этом почти половину объема инвестиций (46%) в участки обеспечили только развивающие свое присутствие в регионе девелоперы — ССК, «Брусника» и Level Group (первый участок в Петербурге).

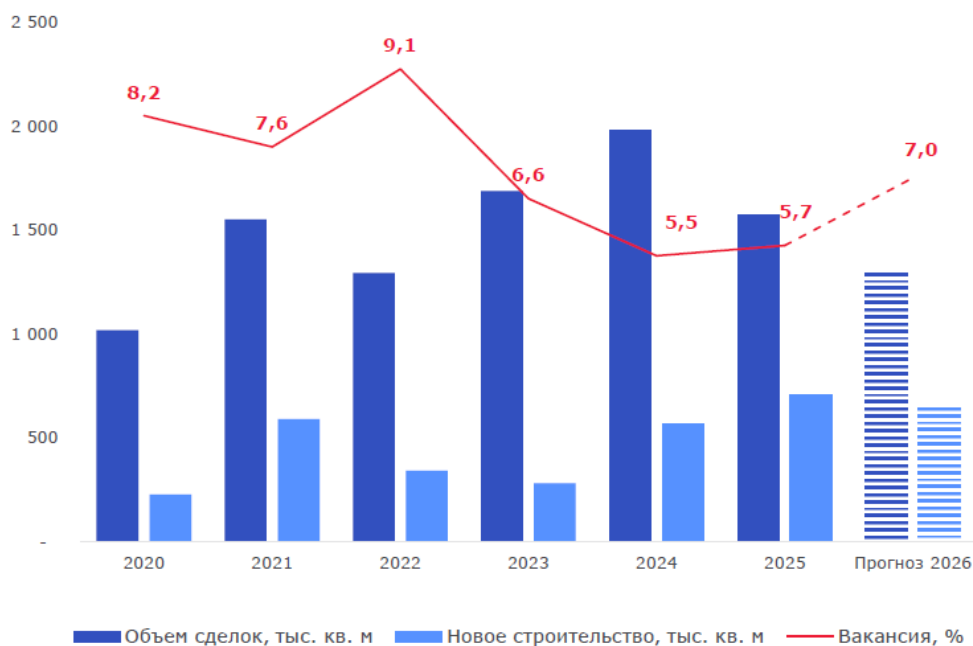
Крупнейшая по объему инвестиций земельная сделка квартала в России заключена в Санкт-Петербургской агломерации: краснодарский застройщик — группа компаний ССК — приобрел у группы ЦДС проект жилой застройки в Янино на 53 га, где планируется возвести 361 тыс. кв. м жилья.

4.3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.⁶

Общая ситуация в экономике

- Инфляция 5,6% по итогам 2025 г.
- Слабый рост ВВП напрямую ограничивает спрос на офисные площади
- Ставка НДС 22% с 2026 г.
- Ключевая ставка по итогам марта 2026 г. 15%
- Российская экономика начала замедление в 2025 году в результате действия жесткой денежно-кредитной политики после сильного расширения в 2023 –2024 годах. Данные говорят об охлаждении деловой активности в начале 2026 года. Экономика приближается к траектории сбалансированного роста.

Рисунок 17 Динамика основных индикаторов рынка



Источник: ООО «Николиерс»

⁶ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2026-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Индикаторы рынка и динамика за 3 месяца 2026 года

- Уровень вакантности на конец первого квартала 2026 г. составил 6% (+0,3 п.п.).
- Объем сделок аренды и продажи составил 247 тыс. кв. м.
- Объем ввода новых объектов – 117 тыс. кв. м.
- Общий объем предложения – 21 460 тыс. кв. м.

Несмотря на полугодовой тренд роста вакансии, абсолютный прирост свободных площадей составил <1% от общего объема стока.

Рост ввода I квартала год к году - прямая техническая инерция с 2025 года. Такой объем обеспечивается проектами, чей срок сдачи сместился на начало 2026 года. Ввод в 1 кв. 2025 г. составил 4,4 тыс. кв. м., в 1 кв. 2026 г. – 117 тыс. кв. м.

Офисный спрос замедлился. Объем спроса за 1 квартал 2026 ниже аналогичного периода прошлого года, снижение составило 34%.

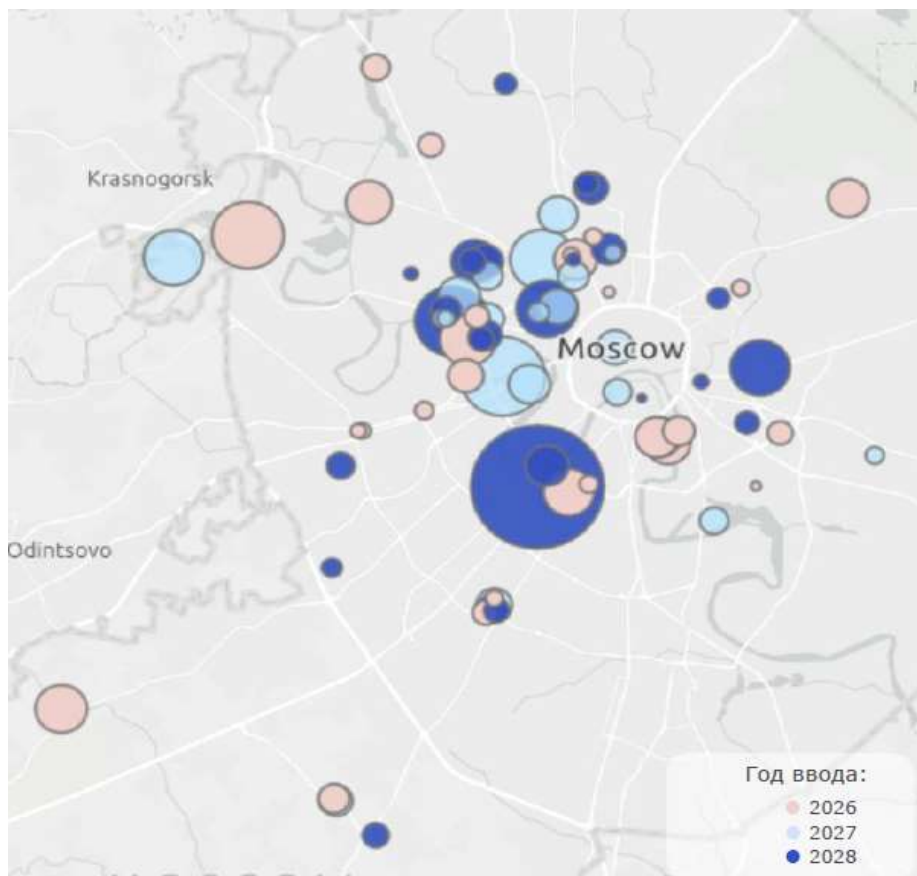
Таблица 24 Основные индикаторы рынка

Показатель	класс A/Prime	класс B+/-
Средневзвешенная ставка аренды внутри ТТК*:	62 800 руб./кв. м./год (+14%)	35 800 руб./кв. м./год (+3%)
Среднерыночный ОРЕХ без НДС внутри ТТК:	9 200 руб./кв. м./год	8 400 руб./кв. м./год

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

Темпы нового строительства не снижаются. Несмотря на замедление экономики, объёмы ввода новых офисных площадей прогнозируются на уровне 2024-2025 гг.

Рисунок 18 Зоны концентрации офисного девелопмента 2026-2028 гг.



Источник: ООО «Николиерс»

Прогнозируемый ввод

1,9 млн кв. м суммарно за 3 года

2026	2027	2028
644	530	685
тыс. кв. м	тыс. кв. м	тыс. кв. м

Предложение на продажу превагирует

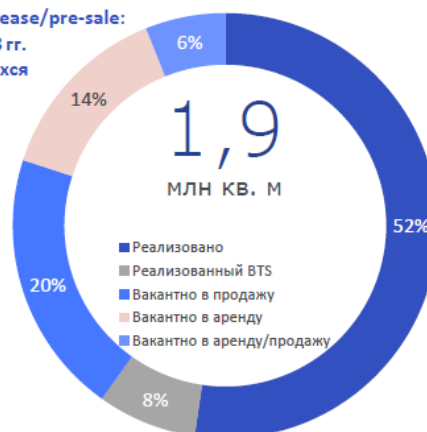
77% прогнозного ввода 2026-2028 (1,4 млн кв. м)



Прирост свободных площадей от нового строительства как процент от стока

2026	2027	2028
+1,3%	+1,0%	+0,9%

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



Источник: ООО «Николиерс»

Учитываются объекты на стадии строительства, ожидаемые к вводу в 2026–2028 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов за 3 месяца 2026 года.

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

Рисунок 19 Введённые в эксплуатацию объекты в I квартале 2026 года и вакансии



Источник: ООО «Николиерс»

Объем ввода новых объектов за 3 месяца 2026 г. составил 117 тыс. кв. м., 47% площадей вакантны на конец 1 кв. 2026 г.

Вакантно в аренду 35%, на продажу – 6%, в аренду/продажу – 6%.

Рост вакансии на рынке связан с несколькими факторами. Прежде всего, это ввод новых бизнес-центров. Экспонирование площадей в БЦ «Деловой Дуэт» после ввода, а также выход на рынок аренды офисов, приобретенных ранее частными инвесторами в объектах STONE Савеловский и Lakes, привели к увеличению доступного предложения

Спрос

Спрос снизился на 34%.

Российская экономика начала год со значительным замедлением, которое продолжалось на протяжении всего I квартала. По оценкам ИНП РАН, снижение ВВП в первом квартале составило 1,5% в годовом выражении. Закономерно, что это снижение отражается в объеме спроса на офисном рынке замедлением активности заключения сделок.

Спрос в I квартале составил 247 тыс. кв. м:

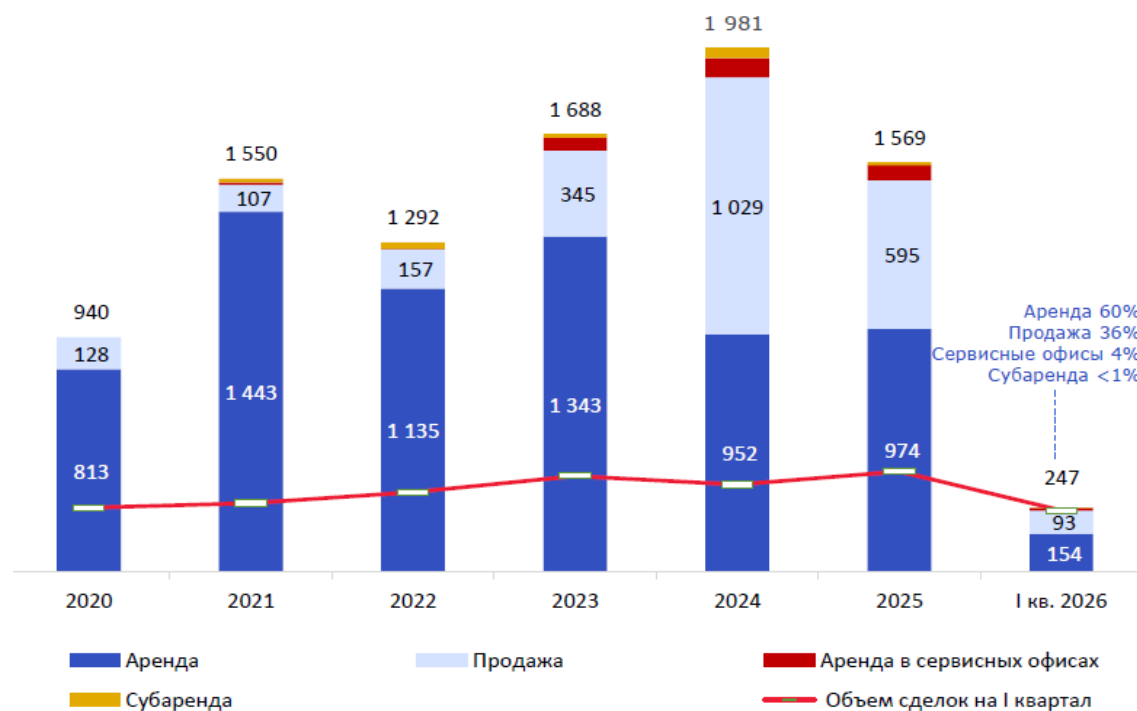
- 35% от объема сделок в продаже приходится на диапазон 2–5 тыс. кв. м
- 37% объема сделок в аренде в диапазоне 1–2 тыс. кв. м

Уровень спроса сохраняется на уровне аналогичных периодов кризисных 2020-2022 гг. В ответ на текущие вызовы рынка компаниям необходимо адаптировать стратегии.

Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 3 мес. 2026 г.:

- Банки и финансовые компании – 23%
- Производство – 16%
- Строительство и девелопмент – 15%.

Рисунок 20 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м*



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

Источник: ООО «Николиерс»

Коммерческие условия, аренда

Ставки аренды выходят на плато. При этом в разрезе классов сохраняется разнонаправленная динамика.

Динамика свидетельствует о завершении фазы активного роста арендных ставок по всем классам, несмотря на увеличение объема предложения. По итогам квартала среднерыночная ставка аренды в границах МКАД зафиксировалась на уровне 31,8 тыс. руб./кв. м/год, что сопоставимо со значением предыдущего квартала – 32,2 тыс. руб./кв. м/год.

Но вместе с тем наблюдается существенное повышение ставок по классу Prime: +29% за 3 месяца. Ключевым драйвером роста выступает изменение структуры предложения: выход крупных лотов в БЦ Белая Площадь на фоне низкого уровня вакансии Prime-офисов подталкивает средний уровень ставок вверх.

В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб./кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб./кв. м/год.

Рисунок 21 Средние ставки аренды внутри ТТК, динамика за 3 месяца 2026и объем свободных площадей по классам⁷

Prime	A	B+
79 000 руб. кв. м	49 100 руб. кв. м	35 800 руб. кв. м
▲ 29%	▼ 4%	▲ 3%

Рисунок 22 Динамика ставок аренды за 3 месяца 2026 г. по локациям, тыс. руб./кв. м/год



⁷ Здесь и далее указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, в введенных в эксплуатацию объектах.

Источник: ООО «Николиерс»

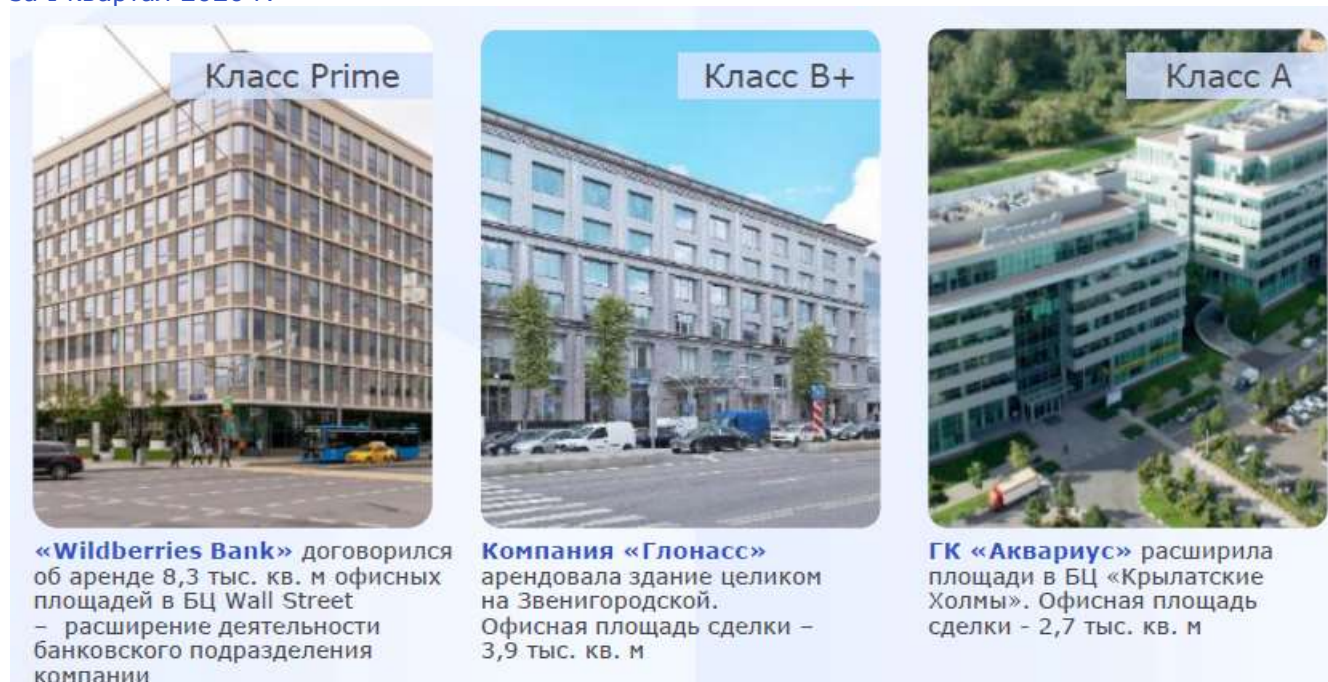
Наряду с ростом вакантности вследствие ввода новых объектов и освобождения крупных блоков в центральных локациях, увеличению объема свободных площадей также способствовало появление вакантных офисных помещений в децентрализованных зонах, в частности за пределами МКАД.

Рисунок 23 Портфель ключевых собственников



Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 24 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за I квартал 2026 г.



Источник: ООО «Николиерс»

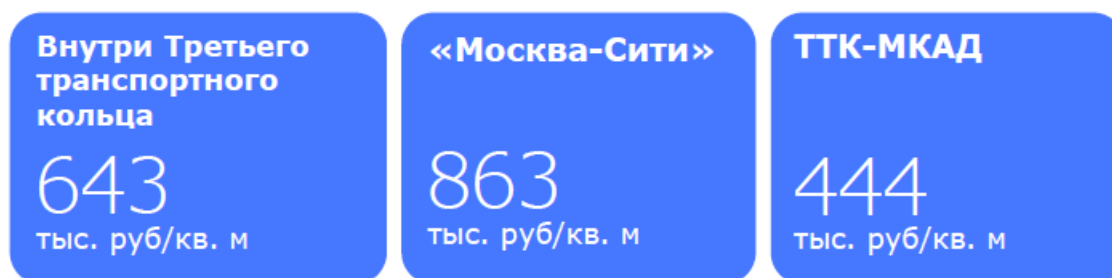
В портфелях ключевых собственников отражаются обще рыночные тенденции: активный рост ставок сменяется периодом стабилизации на фоне увеличения объема свободных площадей.

Предложение. Продажа

Главный тренд рынка – преобладание в строительстве предложения на продажу.

На первичном рынке офисной недвижимости максимальная годовая динамика цен продажи блоками зафиксирована внутри ТТК (исключая Москву-Сити) -37%. Если в I квартале 2025 года ценовой диапазон в этой зоне варьировался от 280 до 533 тыс. руб./кв. м, то сегодня нижняя граница повысилась до 325 тыс. руб./кв. м, а верхняя —до 1,2 млн руб./кв. м. Такой скачок связан преимущественно с появлением в экспозиции точечных лотов, характеризующихся уровнем цен выше среднерыночных и высокой степенью строительной готовности объектов – следует учитывать, что именно на этапе завершения строительства прирост стоимости может достигать 40–45%.

Рисунок 25 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях



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

Источник: ООО «Николиерс»

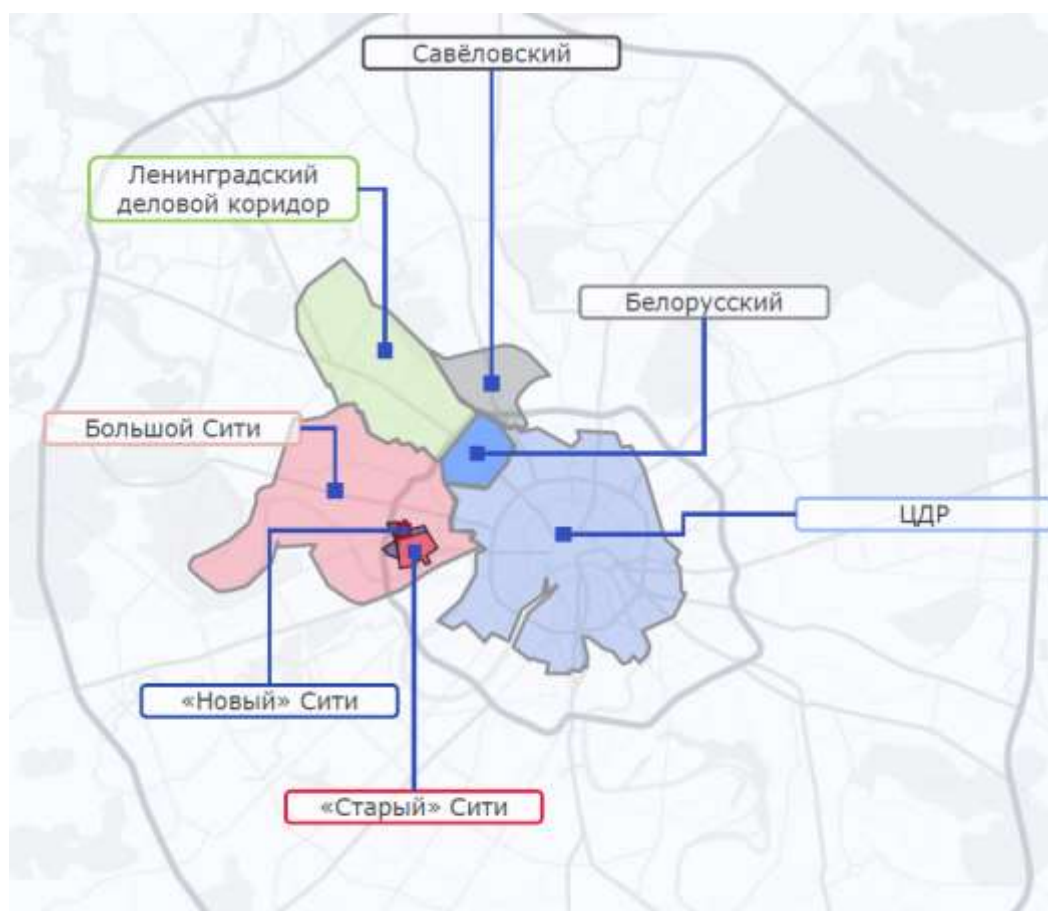
Рисунок 26 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за I квартал 2026 г.

 Класс B+	 Класс A
Сделка по продаже БЦ Лесная,6 через лизинг общей площадью 14,0 тыс. кв. м Покупатель – «Велесстрой»	Sense заключил сделку по продаже 11,8 тыс. кв.м в БЦ Omni Tower. Реализованный объем включает восемь этажей. Покупатель не раскрывается
 Класс A	 Класс A
Дом.РФ купил БЦ «Обсидиан» офисной площадью – 9,8 тыс. кв. м, предположительно для размещения штаб-квартиры	В БЦ Авиум закрыта сделка по продаже трех этажей площадью 4 тыс. кв. м под штаб-квартиру. Покупателем выступила компания Арлайт РУС

Источник: ООО «Николиерс»

Индикаторы по ключевым субрынкам

Рисунок 27 Ключевые субрынки Москвы



Субрынок «Москва-Сити» включает локации Старого Сити (ММДЦ «Москва-Сити») и Нового Сити (в окружении ММДЦ). Большой Сити включает объекты, не пересекающиеся с локациями Ленинградского ДК и Москвы-Сити.

Таблица 25 Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах

	руб/кв. м/год	руб/кв. м	
Белорусский	80 300	700 700	6,1%
Старый Сити (Москва-Сити)	73 700	916 000	1,7%
Новый Сити (Москва-Сити)	64 800	847 000	17,4%
Большой Сити	52 500	475 000	2,0%
Центральный деловой район	40 000	632 500	3,5%
Ленинградский деловой коридор	36 500	574 700	2,6%
Савёловский	26 200	400 700	7,8%

Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению в введенных в эксплуатацию объектах, доступному к въезду. Цены указаны с НДС.

Источник: Nikoliers

Прогнозы офисного рынка

Таблица 26 Аналитическая таблица

	2024	2025	1 квартал 2026	Прогноз 2026
Общий объем предложения, млн кв. м	20,6	21,3	21,5	22,1
Класс А и Prime	6,1	6,9	7,1	7,6
Класс В+/-	14,5	14,4*	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	567	704	117	644
Класс А и Prime	509	662	117	556
Класс В+/-	58	42	-	88
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 981	1 569	247	1 300
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	757	613	100	350
Доля вакантных площадей, %	5,5	5,7	6,0	7,0 – 7,5
Класс А и Prime	4,5	6,9	8,1	9,0
Класс В+/-	5,9	5,1	4,9	5,0
Средневзвешенная ставка аренды**, руб./кв. м/год	28 849	31 162	31 779	32 900
Класс А и Prime	35 210	40 444	37 534	40 000
Класс В+/-	24 751	26 805	26 838	27 800

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

**Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах внутри МКАД. В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых объектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса учитывается офисная площадь зданий.

Источник: Nikoliers

Тенденции

В ближайшие три года на рынке офисного девелопмента более половины новых бизнес-центров будут построены в зоне ТТК-МКАД

В 2026–2028 гг. 60% нового офисного строительства (1,1 млн кв. м) будет сосредоточено между ТТК и МКАД.

Ключевой драйвер – госпрограммы КРТ и МПТ, которые стимулируют рост ввода и выводят значительную часть объектов, ориентированных на продажу, в децентрализованные локации. Эта динамика обусловлена экспансией жилых девелоперов, закономерно работающих за границами традиционных деловых кластеров.

Внутри ТТК сохранится дефицит вакантных площадей при низкой активности нового строительства. Как следствие, свободный качественный офис в локации потребует незамедлительного принятия решения, а ставки аренды будут устойчиво превышать среднерыночные значения.

Наблюдается формирование новых деловых районов: закрепление Большого Сити, зона Гагаринского –Обручевского, прилегающая локация Даниловского района.

Чистое поглощение офисных площадей в 1 кв. 2026 г. - 99,6 тыс. кв. м, что на 10% ниже 1 кв. 2025 г. и на 47% ниже аналогичного периода рекордного 2024 года

Замедление темпов поглощения почти вдвое относительно пика 2024 года связано с дефицитом крупного качественного предложения с отделкой в востребованных локациях, что ограничивает сделки и смещает фокус в сегмент строящихся объектов. Экономическая ситуация дополнительно сдерживает деловую активность.

Тем не менее положительное чистое поглощение подтверждает расширение рынка: занятые площади все так же превышают возвращённые.

Основным драйвером становятся не новые крупные сделки, а текущая ротация: компании переезжают из одних зданий в другие без значительного расширения занятых офисных площадей.

Стабилизация/рост в пределах инфляции арендных ставок в течение года в объектах, не обладающих исключительными качественными или локационными преимуществами.

4.3.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности.
- Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.
- Ставки капитализации в Москве для офисной недвижимости класса А на 2026 г. прогнозируются на уровне 10%-11%.
- По итогам 1 кв. 2026 г. уровень вакантных площадей зафиксировался на отметке 6%.
- В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб./кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб./кв. м/год.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Определение оцениваемой стоимости

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

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

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

Стандарт МСФО (IFRS) 13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н) определяет [справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки](#).

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

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

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

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

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

Согласно ФСО V (п. I): при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки.

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

Составление отчета об оценке объекта оценки

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

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

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

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

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ФИПС» (ООО «ФИПС») ОГРН: 1037702019937 от 25.04.2003, ИНН: 7702350979; адрес места нахождения: 123112, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 18Н/38.

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 справедливая 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 справедливой 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 справедливой 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., ММВБ, СПАРК, центр раскрытия корпоративной информации «Интерфакс», бюллетень «Государственное имущество»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум три года). Последнюю можно получить, только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

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

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

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

5.2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость предприятия непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное предприятие. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор. Данный подход является основным для оценки справедливой 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 офисных помещений, которые являются основным активом, формирующим стоимость Объекта оценки.

В связи с тем, что справедливая стоимость инвестиционной недвижимости рассчитывается 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 справедливой. Следовательно, для определения справедливой 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 справедливую 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 справедливая (справедливая) стоимость предприятия рассчитывается по методу ликвидационной стоимости. Данный метод отличается от метода чистых активов тем, что учитывает затраты на ликвидацию, т.е. комиссионные оценочным и юридическим фирмам, налоги и сборы, которые платятся при продаже, а также, PV-фактор (с учетом календарного графика ликвидации активов) и др.

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

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

Методика корректировок статей баланса

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

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

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

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

Базовая формула затратного подхода выглядит так:

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

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

6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2025 г.

Согласно Заданию на оценку и Дополнительного соглашения №1 к нему определение справедливой стоимости Объекта оценки проводится с учетом специальных допущений:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных.

- В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» - по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.

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

Таблица 27 Активы и обязательства Общества

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы			
Инвестиционная недвижимость	1160	5 163 684	93,93%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	192 771	3,51%
Отложенные налоговые активы	1180	66 241	1,21%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 464	0,03%
Дебиторская задолженность	1230	8 917	0,16%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	35 400	0,64%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28 614	0,52%
Итого активы:		5 497 091	100%
Обязательства			
Заемные средства	1410, 1510	1 384 358	25,18%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 035 218	18,83%
Кредиторская задолженность	1520	115 081	2,09%
Итого обязательства:		2 534 656	46,11%
Чистые активы (активы минус обязательства):		2 962 434	

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Справедливая стоимость активов

Корректировка статьи «Инвестиционная недвижимость» (строка 1160)

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Общества на 31.12.2025 составляет 5 163 684 тыс. руб., что составляет 93,93% от валюты баланса Общества.

Расшифровка состава инвестиционной недвижимости представлена в таблице ниже.

Таблица 28 Инвестиционная недвижимость ООО «ФИПС»

Инвестиционная недвижимость	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г., тыс. руб.
Нежилое помещение 9 этаж	1 634 788
Нежилое помещение 11 этаж	1 651 382
Нежилое помещение 28 этаж	1 877 514
Итого	5 163 684

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, инвестиционная недвижимость представлена встроенными помещениями офисного назначения, расположенными в БЦ Империя на территории Москва-Сити. Описание и расчет справедливой стоимости объектов недвижимости представлено в Приложении 4 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика справедливая стоимость оцениваемых объектов составляет 4 763 587 тыс. руб.

Таким образом, стоимость инвестиционной недвижимости Общества (строка 1160) по состоянию на дату оценки, составляет 4 763 587 тыс. руб.

Корректировка статей «Финансовые вложения» (строки 1170 и 1240)

По строке баланса 1170 отражаются долгосрочные финансовые вложения, а по строке 1240 отражаются краткосрочные финансовые вложения. По состоянию на 31.12.2025 общая сумма финансовых вложений Общества составляет 228 171 тыс. руб. (4,15% от всех активов Общества).

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, финансовые вложения представлены предоставленными кредитами:

Таблица 29 Финансовые вложения ООО «ФИПС»

Заемщик	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Сумма займа на 31.12.2026 г., тыс. руб.	Ставка % (годовая)
ООО «К 1» (ИНН 9723051405)	27.05.2024	27.05.2027	192 771	1%
ООО «К 1» (ИНН 9723051405)	29.07.2024	31.12.2026	35 400	10%
-	-	-	228 171	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение справедливой стоимости финансовых вложений ООО «ФИПС» проводится с учетом специальных допущений, согласно Заданию на оценку и Дополнительного соглашения №1 к нему:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных.
- В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» - по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть

приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.

С учетом специальных допущений справедливая стоимость финансовых вложений ООО «ФИПС» принимается равной 0 руб.

Таким образом, стоимость статей «Финансовые вложения» (1170, 1240) по состоянию на дату оценки составляет 0 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 66 241 тыс. руб., что составляет 1,21% 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 полностью за счет убытков прошлых лет:

Таблица 30 Отложенные налоговые активы Общества

Виды активов и обязательств	Сумма, тыс. руб.
Убытки прошлых лет	66 241
Итого	66 241

Источник: данные, представленные Заказчиком

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.⁸

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

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

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

Анализ деятельности ООО «ФИПС» показал, что деятельность Общества рентабельна, Общество получает налогооблагаемую прибыль в 2022-2025 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 в среднем за анализируемый период с 2022 по 2025 гг. составляет 25,02% (для расчета значение чистой прибыли до налогообложения было скорректировано на сумму прочего дохода. Учитывая, что прочие доходы получены за счет переоценки объектов инвестиционной недвижимости, то такой доход вне реальной продажи и получения дохода от продажи объектов недвижимости, не отражает реальных доходов общества).

⁸ <https://srosovet.ru/press/news/201222/>

Полученный результат соответствует среднерыночному показателю рентабельности всех операций по балансовой прибыли для компаний отрасли с сопоставимым уровнем выручки в целом по РФ:

https://spark-interfax.ru/system/home/card/#/company/27251528E5C847D0B69D8A997F74D6DC/520

ООО "ФИПС"
ОГРН 1037702019937 · ИНН 7702350979 · КПП 770301001 · ОКПО 14624566

Текущий раздел · Ещё

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: Город Москва	
		По России	Доля компании, %	Город Москва	Доля компании, %

Расчетные показатели, 2025 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 300-1000 млн руб.	
		По России	Город Москва
Доля внеоборотных активов в активах	98.67	75.75	80.98
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	53.89	35.49	29.97
Коэффициент быстрой ликвидности	0.3	0.5	0.8
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	46.11	63.49	70.03
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	9.92	258.59	229.39
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	42.33	2.73	6.9
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	367.76	23.31	45.46
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	87.01	10.31	23.88
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	-28.79	8.71	-20.12

Источник: данные Системы СПАРК Интерфакс

Учитывая существенный разброс в анализируемом периоде показателей рентабельности деятельности Общества, а также будущий рост расходов Общества в части выплат процентов по новому кредиту (см. специальные допущения к оценке Объекта), что приведет к снижению показателей рентабельности, для расчета потенциальной прибыли до налогообложения был использован среднеотраслевой показатель рентабельности всех операций в размере 23,31%.

Выручка Общества формируется за счет поступлений арендных платежей от арендаторов и прочих поступлений.

Поступления арендных платежей (соответствуют уровню ДВД) рассчитываются в рамках определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. При этом также необходимо учесть и поступления от компенсаций арендатором части операционных расходов и коммунальных расходов, поскольку ДВД при определении стоимости объектов недвижимости не включает в себя прочие виды доходов (симметрично исключаются и из расходной части). Для этого оценщик выделил расходы, которые компенсируются арендатором (сумма данных расходов отражает уровень рассчитываемой части дохода):

Таблица 31 Расходы, компенсируемые арендатором

Показатель	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Коммунальные услуги	15 202 578	15 745 083	18 037 549
Услуги по электроснабжению	11 763 593,64	12 415 085,00	14 465 382,21
Услуги по отоплению	2 699 117,82	2 570 168,19	2 901 272,78
Услуги по водоснабжению, водоотведению и канализации	739 866,76	759 829,36	670 893,85
Эксплуатационные услуги	81 848 841,29	90 727 355,49	101 695 953,65
Уборка помещений	16 054 860,05	17 832 354,99	19 374 438,84
Эксплуатационные расходы	60 578 721,58	69 426 794,28	79 441 239,81
Охрана помещений	0,00	4 166,65	0,00
Текущий ремонт (с учетом расходных материалов)	4 993 909,66	3 464 039,57	2 831 316,67
Сервисное обслуживание водоочистительного оборудования	221 350,00	0,00	0,00
Прочие	0,00	0,00	48 958,33
Всего ОРЕХ и КУ	97 051 419,51	106 472 438,04	119 733 502,49

Источник: данные, представленные Заказчиком

Проведенный анализ показал соответствие уровня расходов Общества на содержание и эксплуатацию объектов недвижимости среднерыночному уровню, поэтому можно ожидать сохранения в будущем состава и уровня расходов (компенсируемых арендатором) с учетом ежегодного удорожания. Прогноз осуществлялся от уровня расходов за 2025 г. Рост расходов принят на уровне ИЦП РФ по прогнозу Банка России:

Макроэкономический опрос Банка России								
Результаты опроса: апрель 2026 года ¹								
	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5 (5,3)	4,4 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6 (5,3)	4,5 (4,4)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1 (14,0)	10,7 (10,3)	9,0 (8,9)

Источник: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Прогноз доходов от компенсаций арендатором расходов и доходов всего представлен в следующей таблице:

Таблица 32 Прогноз доходов от компенсаций ОРЕХ и коммунальных расходов арендатором

Показатель	30.04.2026 – 30.06.2026	3 кв. 2026	4 кв. 2026	1 кв. 2027	2 кв. 2027	3 кв. 2027	4 кв. 2027	1 кв. 2028	2 кв. 2028	3 кв. 2028	4 кв. 2028
ДВД, руб.	90 457 500	135 686 250	135 686 250	141 656 445	141 656 445	141 656 445	141 656 445	147 322 703	147 322 703	147 322 703	147 322 703
Доходы от компенсаций ОРЕХ и КУ, руб.	21 053 141	31 579 711	31 579 711	32 969 219	32 969 219	32 969 219	32 969 219	34 287 987	34 287 987	34 287 987	34 287 987
Темп роста, %	5,50%	0%	0%	4,4%	0%	0%	0%	4,0%	0%	0%	0%
Всего доходы, руб.	111 510 641	167 265 961	167 265 961	174 625 664	174 625 664	174 625 664	174 625 664	181 610 690	181 610 690	181 610 690	181 610 690

Источник: расчет оценщика

Таким образом, показатель всего доходы, который учитывает и арендные платежи, и прочие поступления, соответствует прогнозным значениям выручки Общества.

Прогнозный период принимается равным периоду необходимому для полного списания отложенных налоговых активов сформированных по убыткам прошлых лет.

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 относится к собственному капиталу компании.

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

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

R_f – безрисковая ставка доходности;

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

$EMRP$ – справедливая 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 5-летних казначейских американских облигаций, которая на дату оценки составила 4,02%⁹.

Коэффициент бета

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента бета. Более высокая чувствительность к систематическому риску предполагает более высокую справедливую 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) = 0,81¹⁰ и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 24,64%.¹¹

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

$$\beta = \beta_u \times (1 + (1 - T) \times \frac{D}{E})$$

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 0,97.

Справедливая 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.

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

⁹ https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202604

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#discrate

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

Согласно статистике, рассчитанной по данным американского фондового рынка, среднерыночная премия составляет 5,48%¹³.

Страновой риск

Для учета рисков вложений в акционерный капитал российских компаний был произведен расчет справедливой премии с учетом странового риска для России. Размер страновой премии был рассчитан как спред доходностей 30-летних валютных облигаций России¹⁴ и T-Bonds¹⁵: $= 14,66\% - 4,98\% = 9,68\%$.

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 справедливая 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 33 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 34 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	0
2	Корпоративное управление	1	2	3	1
3	Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	2
4	Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	0
5	Итого сумма				3
6	Рассчитанная степень риска				0,75
7	Премия за риск				0,00%

Источник: расчет оценщика

Корректировка стоимости капитала для рублевого денежного потока

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=202604

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 справедливой 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 4,0%, доллара США – 2,19%¹⁸

Формула корректировки выглядит следующим образом:

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

K_{RUR} – показатель валютной корректировки;

R_{RUR} – рублевая инфляция;

R_{USD} – долларовая инфляция.

Величина валютной корректировки составляет по расчету 1,77%.

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.

Премия за размер компании

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

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 РФ. В рамках настоящего Отчета премия за малую капитализацию была принята на уровне 2,70%.

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

Таблица 35 Премия за малую капитализацию

Наименование диапазона	Нижняя граница (капитализация), руб.	Верхняя граница (капитализация), руб.	Премия
Крупнейшие компании (децили 1 и 2)	1 559 336 243 549	6 773 981 574 680	-0,01%
Компании со средней капитализацией (децили 3-5)	236 126 185 639	1 559 336 243 549	-0,91%
Компании с низкой капитализацией (децили 6-8)	33 771 186 536	236 126 185 639	0,63%
Компании со сверхнизкой капитализацией (децили 9 и 10)	414 311 240	33 771 186 536	2,70%
Детализация по децилям			
1	3 840 209 898 384	6 773 981 574 680	-2,22%
2	1 559 336 243 549	3 840 209 898 384	2,95%
3	927 778 863 599	1 559 336 243 549	-0,18%
4	507 101 126 273	927 778 863 599	1,06%
5	236 126 185 639	507 101 126 273	0,45%
6	129 642 333 539	236 126 185 639	1,33%
7	66 144 153 402	129 642 333 539	0,88%
8	33 771 186 536	66 144 153 402	1,34%
9	16 679 817 319	33 771 186 536	1,01%
10	414 311 240	16 679 817 319	4,15%

Источник: <https://www.fbk.ru/press-center/news/auditorsko-konsaltingovaya-kompaniya-fbk-provela-raschet-premiy-za-razmer-na-osnovanii-dannykh-rossi/>

Премия была учтена после внесения валютной корректировки, так как она номинирована в рублевом эквиваленте.

Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице:

Таблица 36 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка (R_f)	4,02%	https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202604
2	Коэффициент бета (β)	0,97	расчет
3	Рыночная премия за риск акционерного капитала ($R_m - R_f$)	5,48%	www.damodaran.com
4	Премия за страновой риск (C)	9,68%	определялось как разница между доходностью ОФЗ и казначейских облигаций США
5	Премия за риск, характерный для отдельной компании (R_z)	0,00%	-
6	САРМ (для денежного потока в USD)	18,99%	расчет
7	Показатель валютной корректировки	1,77%	расчет
8	Премия для малых предприятий (за малую капитализацию) (R_1)	2,70%	https://www.fbk.ru/press-center/news/auditorsko-konsaltingovaya-kompaniya-fbk-provela-raschet-premiy-za-razmer-na-osnovanii-dannykh-rossi/
9	САРМ (для денежного потока в рублях)	23,81%	расчет

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 23,81%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 66 241 тыс. 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 2030 г. налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период...не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50%. Для прогнозных периодов после 2030 г. оценщик исходил из допущения о сохранении законодательной нормы о максимальном размере уменьшения налогооблагаемой базы. Ставка налога принималась, согласно действующему на дату оценки, законодательству – 25%.

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

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

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

PV – текущая стоимость;

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

i – ставка дисконтирования;

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

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

Таблица 37 Расчет справедливой стоимости ОНА по убыткам прошлых лет

Показатель	30.04.2026-31.12.2026 г.	2027	2028	2029
Выручка, руб.	446 042 563	698 502 654	726 442 760	755 500 471
Темп роста, %				
Среднеотраслевая рентабельность всех операций, %	23,31%	23,31%	23,31%	23,31%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	103 972 522	162 820 969	169 333 807	176 107 160
Налог на прибыль, руб.	25 993 130	40 705 242	42 333 452	44 026 790
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	12 996 565	20 352 621	21 166 726	11 725 088
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	53 244 435	32 891 814	11 725 088	0
Ставка дисконтирования, %	23,81%	23,81%	23,81%	23,81%
Дисконтный множитель	0,87	0,70	0,57	0,46
Текущая стоимость, руб.	11 261 009	14 243 850	11 965 174	5 353 524
Справедливая стоимость, руб.	42 823 557			

Источник: расчет оценщика

Справедливая стоимость отложенных налоговых активов составит 42 824 000 руб. с учетом округления.

Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 42 824 тыс. руб.

Корректировка стоимости «Прочие внеоборотные активы» (1190)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены прочие внеоборотные активы в размере 1 464 тыс. руб., что составляет 0,03% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка прочих внеоборотных активов оценщику не предоставлена.

Справедливая стоимость прочих внеоборотных активов с учетом 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 1 464 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 31.12.2025 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 8 917 тыс. руб., что составляет 0,16% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 31.12.2025 г., предоставленная Заказчиком.

Таблица 38 Дебиторская задолженность ООО «ФИПС»

Наименование дебитора	ИНН	Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности	В том числе сумма просроченной задолженности, тыс. руб.
ООО "УК "СИТИ"	7704748204	1 833	02.12.2025	31.12.2026	0
ИП Загузова М.А.	771672539511	1 102	29.12.2025	январь 2026 г.	0
СЕЗОН КЛИМАТ ООО	9724015390	272	29.12.2025	январь 2026 г.	0
ТЕХНОЛОГИИ ДОВЕРИЯ - КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ ООО	7710764839	200	01.12.2025	январь 2026 г.	0
ЮНИКОН АО	7716021332	68	26.08.2025	март 2026 г.	0
ООО К1 (сумма начисленных %% по займам)	9723051405	5 019,00	31.05.2024	31.12.2026	0
РБП, Пари СК АО	н/д	423	03.05.2025	31.12.2026	0
Итого		8 917			

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение вероятности и сроков погашения дебиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса на дату оценки планируется 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.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности со сроком погашения менее 3 месяцев с даты оценки характеризуется как текущая, краткосрочная и не корректируется, справедливая стоимость принималась в размере балансового значения. Исключение составляет дебиторская задолженность ООО «К 1», которая представляет собой сумму начисленных процентов по займам. Справедливая стоимость данной дебиторской задолженности с учетом специальных допущений по Заданию на оценку (включая дополнительное соглашение №1 к Заданию) принимается равной 0 руб.:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных.
- В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» - по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть

увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.

Дебиторская задолженность ООО «УК СИТИ» и АО Пари СК планируется к погашению в конце 2026 г. Данная дебиторская задолженность является долгосрочной и подлежит корректировке.

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

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

PV – текущая стоимость дебиторской задолженности;

FV – сумма к возврату;

i – ставка дисконтирования (принимались равными значению средневзвешенной ставке по депозитам, нефинансовых организаций в рублях на февраль 2026 года²⁰ для депозитов со сроком привлечения от 181 дня до 1 года, исходя из срока до погашения);

n – срок до погашения (период дисконтирования).

Таблица 39 Средневзвешенные ставки по депозитам, % годовых

Период	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь 2025	20,06	21,51	21,02	23,61	20,15	23,21	18,74	23,20
Февраль 2025	19,48	20,76	21,95	22,56	19,57	21,42	23,03	21,43
Март 2025	19,53	20,19	20,99	21,43	19,57	19,51	-	19,51
Апрель 2025	19,48	20,25	20,71	21,38	19,53	19,80	-	19,80
Май 2025	19,24	19,88	19,81	20,72	19,28	19,66	-	19,66
Июнь 2025	18,47	19,09	19,07	19,34	18,51	18,33	-	18,33
Июль 2025	17,73	17,65	17,59	17,11	17,72	16,79	16,01	16,77
Август 2025	16,48	16,59	16,00	15,72	16,48	15,65	12,68	15,64
Сентябрь 2025	15,79	15,76	15,77	15,15	15,78	14,96	-	14,96
Октябрь 2025	15,25	15,63	15,88	16,16	15,28	15,37	17,22	15,39
Ноябрь 2025	14,93	15,35	15,67	16,12	14,96	15,62	-	15,62
Декабрь 2025	14,60	15,07	15,38	15,36	14,63	14,77	12,64	14,77
Январь 2026	14,34	14,82	15,04	15,17	14,38	14,52	-	14,52
Февраль 2026	14,19	14,64	14,93	14,63	14,21	14,57	-	14,57

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

Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 40 Справедливая стоимость долгосрочной дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Срок до погашения, лет	Ставка дисконтирования	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ООО "УК "СИТИ"	1 833,00	31.12.2026	0,67	14,63%	0,912425	1 672,47
РБП, Пари СК АО	423,00	31.12.2026	0,67	14,63%	0,912425	385,96
Всего	2 256,00					2 058,43

Источник: расчет оценщика

В следующей таблице представлен итоговый расчет справедливой стоимости дебиторской задолженности ООО «ФИПС»:

Таблица 41 Справедливая стоимость дебиторской задолженности

Наименование дебитора	ИНН	Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	Справедливая стоимость, тыс. руб.
ООО "УК "СИТИ"	7704748204	1 833	1 672
ИП Загузова М.А.	771672539511	1 102	1 102
СЕЗОН КЛИМАТ ООО	9724015390	272	272
ТЕХНОЛОГИИ ДОВЕРИЯ -	7710764839	200	200

²⁰ по состоянию на дату составления отчета более поздняя информация (на апрель 2026 г.) не опубликована

Наименование дебитора	ИНН	Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	Справедливая стоимость, тыс. руб.
КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ ООО			
ЮНИКОН АО	7716021332	68	68
ООО К1 (сумма начисленных %% по займам)	9723051405	5 019,00	0
РБП, Пари СК АО	н/д	423	386
Итого		8 917	3 700

Источник: расчет оценщика

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 3 700 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.12.2025 г. размер денежных средств Общества составлял 28 614 тыс. руб. (или 0,52% от валюты баланса).

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

Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 28 614 тыс. руб.

Справедливая стоимость обязательств

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

На дату оценки на балансе Общества числятся долгосрочные заемные средства в размере 1 257 088 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 127 270 тыс. руб.

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

Таблица 42 Заемные средства ООО «ФИПС»

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Дата погашения	Лимит по договору, руб.	Остаток задолженности по ОД, руб.	Остаток задолженности по %, руб.	Условия по кредиту
ПАО Сбербанк	№4397 от 31.01.2018 г.	31.01.2018	30.01.2028	1 840 000 000,00	1 383 312 000,00	1 046 000,00	Ставка % с 31.03.2022 г. = 9,2% годовых. Проценты начисляются и погашаются ежемесячно. Погашение основной суммы долга по графику.
Всего	-	-	-	-	1 383 312 000	1 046 000	-

Источник: данные, представленные Заказчиком

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 31.12.2025 г. 1 384 358 тыс. руб.

Согласно условиям Кредитного договора займ погашается по графику:

Таблица 43 График погашения основной суммы долга по Кредитному договору №4397 от 31.01.2018 г.

Дата погашения	Размер платежа в погашение основной суммы долга, %
28.02.2026	1,61%
28.05.2026	1,68%
28.08.2026	1,75%
28.11.2026	1,82%
28.02.2027	1,89%
28.05.2027	1,97%
28.08.2027	2,05%
28.11.2027	2,13%

Дата погашения	Размер платежа в погашение основной суммы долга, %
30.01.2028	60,28%

Источник: данные, представленные Заказчиком

Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 31.12.2025 г. 55%.

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

Оценщик в расчетах справедливой стоимости заемных средств исходил из допущения о том, что ООО «ФИПС», учитывая справедливую стоимость активов Общества, в состоянии погасить имеющуюся задолженность. Исходя из этого, вероятность погашения, принимается в размере 100%.

При определении справедливой стоимости заемных средств оценщик также учитывал специальные допущения согласно Заданию на оценку и Дополнительного соглашения №1 к нему:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ФИПС» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений), за исключением ниже перечисленных.

- В своем анализе и расчете оценщик должен учесть обязательства ООО «ФИПС» по выплате дивидендов ООО «К 1» в сумме 819 918 000,00 рублей, возникшее 30.04.2026 г. По согласованию сторон погашение данных обязательств предусмотрено путем взаимозачета обязательств и привлечения ООО «ФИПС» кредита (по кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г. сумма кредита составит 500 046 661,10 рублей, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%, срок кредита – 5 лет). Со стороны ООО «ФИПС» погашаются обязательства по выплате дивидендов, со стороны ООО «К 1» – по выплате займов (кредитор ООО «ФИПС», заемщик ООО «К 1») на общую сумму 319 871 338,90 рублей (сумма задолженности включает в себя суммы основного долга и невыплаченные суммы процентов, отраженные в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств, а также в составе дебиторской задолженности, с учетом траншей выданных в период с января по апрель 2026 г.). Следовательно, по состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения, краткосрочные финансовые вложения и частично дебиторская задолженность (в части начисленных невыплаченных процентов по кредиту предоставленному ООО «К 1») должны быть приняты равными 0 руб., а долгосрочная задолженность по кредитам ООО «ФИПС» должна быть увеличена на сумму кредита по кредитному договору №380B01H6K равную по состоянию на дату оценки 500 046 661,10 рублей.

Таким образом, в расчете необходимо учесть новый кредит, полученный по кредитному договору №380B01H6K на сумму 500 046 661,10 рублей, сроком на 5 лет, ставка процента по кредиту составит ключевая ставка ЦБ России плюс 4,35%.

Таблица 44 График погашения основной суммы долга по Кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г.

Дата платежа	Размер платежа, руб.
30.06.2026	3 000 000
30.09.2026	3 000 000
31.12.2026	3 000 000
31.03.2027	3 000 000
30.06.2027	5 000 000
30.09.2027	5 000 000
31.12.2027	5 000 000
31.03.2028	5 000 000
30.06.2028	6 000 000
30.09.2028	6 000 000
31.12.2028	6 000 000
31.03.2029	6 000 000
30.06.2029	8 000 000
30.09.2029	8 000 000
31.12.2029	8 000 000
31.03.2030	8 000 000
30.06.2030	16 000 000
30.09.2030	16 000 000
31.12.2030	16 000 000
31.03.2031	16 000 000

Дата платежа	Размер платежа, руб.
Дата полного погашения кредита	348 046 661

Источник: данные, представленные Заказчиком

Учитывая условия займов (условия формирования процентной ставки по каждому из кредитов) оценщик пришел к выводу о том, что условия по займам не отражают среднерыночные условия по состоянию на дату оценки, следовательно требуется проведение корректировки.

Справедливая стоимость займов 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 февраль 2026²¹ года в зависимости от срока оставшегося до погашения кредита);

n – срок до погашения.

Таблица 45 Средневзвешенные ставки по кредитам

Период	Кредитных организаций, предоставленных нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства), сроком							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Январь 2025	23,83	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
Февраль 2025	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	18,56
Март 2025	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	22,33	20,58
Апрель 2025	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
Май 2025	21,63	24,96	24,14	22,09	23,27	18,23	18,49	18,35
Июнь 2025	25,92	23,53	23,01	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40
Июль 2025	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00
Август 2025	23,16	21,27	21,95	20,81	21,30	17,32	17,93	17,60
Сентябрь 2025	21,64	21,32	21,67	20,19	21,22	16,50	17,95	17,20
Октябрь 2025	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
Ноябрь 2025	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,23	17,92	17,12
Декабрь 2025	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,60
Январь 2026	19,41	20,52	20,27	19,35	19,80	15,72	16,50	16,05
Февраль 2026	18,54	18,84	21,21	20,36	19,70	15,50	16,94	16,30

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

ООО «ФИПС» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.05.2024 г., категория субъекта – малое предприятие.

Для расчета справедливой стоимости займа по Кредитному договору №380B01H6K при прогнозе ставки процентов была использована информация ЦБ России по изменению ключевой ставки:

²¹ по состоянию на дату составления отчета более поздняя информация (на апрель 2026 г.) не опубликована

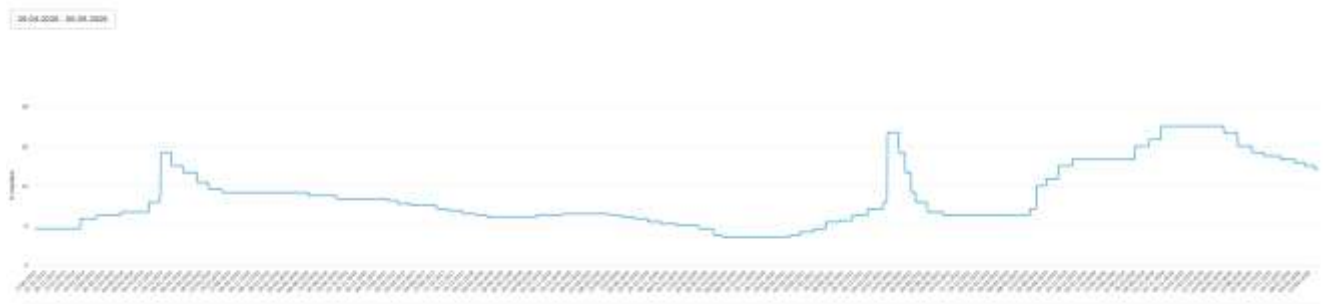
Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: апрель 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5 (5,3)	4,4 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6 (5,3)	4,5 (4,4)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1 (14,0)	10,7 (10,3)	9,0 (8,9)

По состоянию на дату оценки ключевая ставка составляет 14,50%:

Ключевая ставка Банка России



Дата	Ставка
06.05.2026	14,50
09.05.2026	14,50
04.05.2026	14,50
30.04.2026	14,50
29.04.2026	14,50

Источник: https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/

Таким образом, в прогнозный период до даты полного погашения кредита размер ключевой ставки принимается согласно прогнозу ЦБ России:

Период	КС, %
2026	14,50%
2027	10,70%
2028 и далее	9%

Расчет справедливой стоимости займов, представлен в следующих таблицах:

Таблица 46 Расчет стоимости займа, предоставленного ПАО Сбербанк России по Кредитному договору №4397 от 31.01.2018 г.

Период	Сумма платежа в погашение основной суммы кредита, руб.	Сумма %% к погашению, руб.	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Справедливая стоимость, руб.
28.02.2026	29 624 000	10 808 783	40 432 783	0,00	15,50%	1,00000	100%	40 432 783
28.03.2026	0	9 553 699	9 553 699	0,00	15,50%	1,00000	100%	9 553 699
28.04.2026	0	10 577 310	10 577 310	0,00	15,50%	1,00000	100%	10 577 310
28.05.2026	30 912 000	10 236 107	41 148 107	0,08	15,50%	0,98901	100%	40 695 749
28.06.2026	0	10 335 773	10 335 773	0,16	15,50%	0,97698	100%	10 097 805
28.07.2026	0	10 002 361	10 002 361	0,24	15,50%	0,96547	100%	9 657 013
28.08.2026	32 200 000	10 335 773	42 535 773	0,33	15,50%	0,95373	100%	40 567 611
28.09.2026	0	10 084 172	10 084 172	0,41	15,50%	0,94213	100%	9 500 581
28.10.2026	0	9 758 876	9 758 876	0,50	15,50%	0,93104	100%	9 085 859
28.11.2026	33 488 000	10 084 172	43 572 172	0,58	15,50%	0,91971	100%	40 073 772
28.12.2026	0	9 505 652	9 505 652	0,66	15,50%	0,90888	100%	8 639 511
28.01.2027	0	9 822 507	9 822 507	0,75	15,50%	0,89783	100%	8 818 900
28.02.2027	34 776 000	9 822 507	44 598 507	0,83	15,50%	0,88690	100%	39 554 622
28.03.2027	0	8 626 509	8 626 509	0,91	15,50%	0,87715	100%	7 566 781
28.04.2027	0	9 550 778	9 550 778	0,99	15,50%	0,86648	100%	8 275 603
28.05.2027	36 248 000	9 242 688	45 490 688	1,08	15,50%	0,85628	100%	38 952 892
28.06.2027	0	9 267 547	9 267 547	1,16	15,50%	0,84587	100%	7 839 111
28.07.2027	0	8 968 594	8 968 594	1,24	15,50%	0,83591	100%	7 496 916
28.08.2027	37 720 000	9 267 547	46 987 547	1,33	15,50%	0,82574	100%	38 799 478
28.09.2027	0	8 972 814	8 972 814	1,41	15,50%	0,81570	100%	7 319 082
28.10.2027	0	8 683 368	8 683 368	1,50	15,50%	0,80609	100%	6 999 587
28.11.2027	39 192 000	8 972 814	48 164 814	1,58	15,50%	0,79629	100%	38 352 962
28.12.2027	0	8 387 012	8 387 012	1,66	15,50%	0,78691	100%	6 599 828
30.01.2028	1 109 152 000	9 225 714	1 118 377 714	1,75	15,50%	0,77672	100%	868 671 774
Всего	1 383 312 000	230 093 075	1 613 405 075					1 314 129 230

Источник: расчет оценщика

Таблица 47 Расчет стоимости займа, предоставленного ПАО Сбербанк России по Кредитному договору №380B01H6K от 29.04.2026 г.

Период	Сумма платежа в погашение основной суммы кредита, руб.	Ставка процента, % годовых	Остаток основной суммы долга на конец периода, руб.	Сумма %% к погашению, руб.	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Справедливая стоимость, руб.
28.05.2026	0	18,85%	500 046 661	7 854 900	7 854 900	0,08	16,94%	0,98807	100%	7 761 167
28.06.2026	0	18,85%	500 046 661	7 854 900	7 854 900	0,16	16,94%	0,97502	100%	7 658 696
30.06.2026	3 000 000	18,85%	497 046 661	0	3 000 000	0,17	16,94%	0,97419	100%	2 922 557
28.07.2026	0	18,85%	497 046 661	7 807 775	7 807 775	0,24	16,94%	0,96256	100%	7 515 458
28.08.2026	0	18,85%	497 046 661	7 807 775	7 807 775	0,33	16,94%	0,94985	100%	7 416 231
28.09.2026	0	18,85%	497 046 661	7 807 775	7 807 775	0,41	16,94%	0,93731	100%	7 318 314
30.09.2026	3 000 000	18,85%	494 046 661	0	3 000 000	0,42	16,94%	0,93651	100%	2 809 523
28.10.2026	0	18,85%	494 046 661	7 760 650	7 760 650	0,50	16,94%	0,92533	100%	7 181 180

Период	Сумма платежа в погашение основной суммы кредита, руб.	Ставка процента, % годовых	Остаток основной суммы долга на конец периода, руб.	Сумма %% к погашению, руб.	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Справедливая стоимость, руб.
28.11.2026	0	18,85%	494 046 661	7 760 650	7 760 650	0,58	16,94%	0,91312	100%	7 086 367
28.12.2026	0	18,85%	494 046 661	7 760 650	7 760 650	0,66	16,94%	0,90145	100%	6 995 804
31.12.2026	3 000 000	18,85%	491 046 661	0	3 000 000	0,67	16,94%	0,90029	100%	2 700 861
28.01.2027	0	15,05%	491 046 661	6 158 544	6 158 544	0,75	16,94%	0,88954	100%	5 478 294
28.02.2027	0	15,05%	491 046 661	6 158 544	6 158 544	0,83	16,94%	0,87780	100%	5 405 964
28.03.2027	0	15,05%	491 046 661	6 158 544	6 158 544	0,91	16,94%	0,86732	100%	5 341 455
31.03.2027	3 000 000	15,05%	488 046 661	0	3 000 000	0,92	16,94%	0,86621	100%	2 598 628
28.04.2027	0	15,05%	488 046 661	6 120 919	6 120 919	0,99	16,94%	0,85587	100%	5 238 729
28.05.2027	0	15,05%	488 046 661	6 120 919	6 120 919	1,08	16,94%	0,84494	100%	5 171 778
28.06.2027	0	15,05%	488 046 661	6 120 919	6 120 919	1,16	16,94%	0,83378	100%	5 103 495
30.06.2027	5 000 000	15,05%	483 046 661	0	5 000 000	1,17	16,94%	0,83306	100%	4 165 323
28.07.2027	0	15,05%	483 046 661	6 058 210	6 058 210	1,24	16,94%	0,82312	100%	4 986 656
28.08.2027	0	15,05%	483 046 661	6 058 210	6 058 210	1,33	16,94%	0,81226	100%	4 920 817
28.09.2027	0	15,05%	483 046 661	6 058 210	6 058 210	1,41	16,94%	0,80153	100%	4 855 847
30.09.2027	5 000 000	15,05%	478 046 661	0	5 000 000	1,42	16,94%	0,80084	100%	4 004 223
28.10.2027	0	15,05%	478 046 661	5 995 502	5 995 502	1,50	16,94%	0,79129	100%	4 744 170
28.11.2027	0	15,05%	478 046 661	5 995 502	5 995 502	1,58	16,94%	0,78084	100%	4 681 532
28.12.2027	0	15,05%	478 046 661	5 995 502	5 995 502	1,66	16,94%	0,77086	100%	4 621 703
31.12.2027	5 000 000	15,05%	473 046 661	0	5 000 000	1,67	16,94%	0,76987	100%	3 849 354
28.01.2028	0	13,35%	473 046 661	5 262 644	5 262 644	1,75	16,94%	0,76068	100%	4 003 209
28.02.2028	0	13,35%	473 046 661	5 262 644	5 262 644	1,83	16,94%	0,75064	100%	3 950 354
28.03.2028	0	13,35%	473 046 661	5 262 644	5 262 644	1,91	16,94%	0,74137	100%	3 901 541
31.03.2028	5 000 000	13,35%	468 046 661	0	5 000 000	1,92	16,94%	0,74041	100%	3 702 062
28.04.2028	0	13,35%	468 046 661	5 207 019	5 207 019	2,00	16,94%	0,73158	100%	3 809 335
28.05.2028	0	13,35%	468 046 661	5 207 019	5 207 019	2,08	16,94%	0,72223	100%	3 760 652
28.06.2028	0	13,35%	468 046 661	5 207 019	5 207 019	2,16	16,94%	0,71269	100%	3 711 000
30.06.2028	6 000 000	13,35%	462 046 661	0	6 000 000	2,17	16,94%	0,71208	100%	4 272 486
28.07.2028	0	13,35%	462 046 661	5 140 269	5 140 269	2,25	16,94%	0,70358	100%	3 616 610
28.08.2028	0	13,35%	462 046 661	5 140 269	5 140 269	2,33	16,94%	0,69429	100%	3 568 859
28.09.2028	0	13,35%	462 046 661	5 140 269	5 140 269	2,42	16,94%	0,68513	100%	3 521 740
30.09.2028	6 000 000	13,35%	456 046 661	0	6 000 000	2,42	16,94%	0,68454	100%	4 107 241
28.10.2028	0	13,35%	456 046 661	5 073 519	5 073 519	2,50	16,94%	0,67637	100%	3 431 584
28.11.2028	0	13,35%	456 046 661	5 073 519	5 073 519	2,58	16,94%	0,66744	100%	3 386 277
28.12.2028	0	13,35%	456 046 661	5 073 519	5 073 519	2,67	16,94%	0,65891	100%	3 343 001
31.12.2028	6 000 000	13,35%	450 046 661	0	6 000 000	2,67	16,94%	0,65806	100%	3 948 388
28.01.2029	0	13,35%	450 046 661	5 006 769	5 006 769	2,75	16,94%	0,65021	100%	3 255 461
28.02.2029	0	13,35%	450 046 661	5 006 769	5 006 769	2,84	16,94%	0,64163	100%	3 212 479
28.03.2029	0	13,35%	450 046 661	5 006 769	5 006 769	2,91	16,94%	0,63397	100%	3 174 145
31.03.2029	6 000 000	13,35%	444 046 661	0	6 000 000	2,92	16,94%	0,63316	100%	3 798 934
28.04.2029	0	13,35%	444 046 661	4 940 019	4 940 019	3,00	16,94%	0,62560	100%	3 090 477
28.05.2029	0	13,35%	444 046 661	4 940 019	4 940 019	3,08	16,94%	0,61761	100%	3 050 981
28.06.2029	0	13,35%	444 046 661	4 940 019	4 940 019	3,16	16,94%	0,60945	100%	3 010 699
30.06.2029	8 000 000	13,35%	436 046 661	0	8 000 000	3,17	16,94%	0,60893	100%	4 871 428
28.07.2029	0	13,35%	436 046 661	4 851 019	4 851 019	3,25	16,94%	0,60166	100%	2 918 675

Период	Сумма платежа в погашение основной суммы кредита, руб.	Ставка процента, % годовых	Остаток основной суммы долга на конец периода, руб.	Сумма % к погашению, руб.	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Справедливая стоимость, руб.
28.08.2029	0	13,35%	436 046 661	4 851 019	4 851 019	3,33	16,94%	0,59372	100%	2 880 139
28.09.2029	0	13,35%	436 046 661	4 851 019	4 851 019	3,42	16,94%	0,58588	100%	2 842 113
30.09.2029	8 000 000	13,35%	428 046 661	0	8 000 000	3,42	16,94%	0,58538	100%	4 683 019
28.10.2029	0	13,35%	428 046 661	4 762 019	4 762 019	3,50	16,94%	0,57839	100%	2 754 314
28.11.2029	0	13,35%	428 046 661	4 762 019	4 762 019	3,58	16,94%	0,57076	100%	2 717 948
28.12.2029	0	13,35%	428 046 661	4 762 019	4 762 019	3,67	16,94%	0,56346	100%	2 683 213
31.12.2029	8 000 000	13,35%	420 046 661	0	8 000 000	3,67	16,94%	0,56274	100%	4 501 896
28.01.2030	0	13,35%	420 046 661	4 673 019	4 673 019	3,75	16,94%	0,55602	100%	2 598 301
28.02.2030	0	13,35%	420 046 661	4 673 019	4 673 019	3,84	16,94%	0,54868	100%	2 563 995
28.03.2030	0	13,35%	420 046 661	4 673 019	4 673 019	3,91	16,94%	0,54213	100%	2 533 399
31.03.2030	8 000 000	13,35%	412 046 661	0	8 000 000	3,92	16,94%	0,54144	100%	4 331 491
28.04.2030	0	13,35%	412 046 661	4 584 019	4 584 019	4,00	16,94%	0,53498	100%	2 452 338
28.05.2030	0	13,35%	412 046 661	4 584 019	4 584 019	4,08	16,94%	0,52814	100%	2 420 997
28.06.2030	0	13,35%	412 046 661	4 584 019	4 584 019	4,16	16,94%	0,52117	100%	2 389 032
30.06.2030	16 000 000	13,35%	396 046 661	0	16 000 000	4,17	16,94%	0,52072	100%	8 331 500
28.07.2030	0	13,35%	396 046 661	4 406 019	4 406 019	4,25	16,94%	0,51451	100%	2 266 919
28.08.2030	0	13,35%	396 046 661	4 406 019	4 406 019	4,33	16,94%	0,50771	100%	2 236 989
28.09.2030	0	13,35%	396 046 661	4 406 019	4 406 019	4,42	16,94%	0,50101	100%	2 207 454
30.09.2030	16 000 000	13,35%	380 046 661	0	16 000 000	4,42	16,94%	0,50058	100%	8 009 267
28.10.2030	0	13,35%	380 046 661	4 228 019	4 228 019	4,50	16,94%	0,49461	100%	2 091 203
28.11.2030	0	13,35%	380 046 661	4 228 019	4 228 019	4,58	16,94%	0,48808	100%	2 063 592
28.12.2030	0	13,35%	380 046 661	4 228 019	4 228 019	4,67	16,94%	0,48184	100%	2 037 220
31.12.2030	16 000 000	13,35%	364 046 661	0	16 000 000	4,67	16,94%	0,48122	100%	7 699 497
28.01.2031	0	13,35%	364 046 661	4 050 019	4 050 019	4,75	16,94%	0,47548	100%	1 925 688
28.02.2031	0	13,35%	364 046 661	4 050 019	4 050 019	4,84	16,94%	0,46920	100%	1 900 263
28.03.2031	0	13,35%	364 046 661	4 050 019	4 050 019	4,91	16,94%	0,46360	100%	1 877 587
31.03.2031	16 000 000	13,35%	348 046 661	0	16 000 000	4,92	16,94%	0,46300	100%	7 408 057
28.04.2031	0	13,35%	348 046 661	3 872 019	3 872 019	5,00	16,94%	0,45748	100%	1 771 366
29.04.2031	348 046 661	13,35%	0	0	348 046 661	5,00	16,94%	0,45728	100%	159 155 637
Всего	500 046 661		-	325 839 734	825 886 395					486 286 179

Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 800 415 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» (строка 1420)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 1 035 218 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 48 Отложенные налоговые обязательства

Виды активов и обязательств	Сумма, тыс. руб.
ОНО с разницы стоимости инвестиционной недвижимости в бухгалтерском и налоговом учете	1 035 218,00
Итого	1 035 218,00

Источник: данные, представленные Заказчиком

ОНО представлено обязательствами, возникшими связи с переоценкой инвестиционной недвижимости.

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.²²

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

ОНО по переоценке инвестиционной недвижимости: налоговый учет не признает переоценку, в результате формируется отложенный налог, который компания заплатит в случае продажи переоцененного объекта недвижимости. 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 «ФИПС» продолжит текущую хозяйственную деятельность и не планируется продажа объектов недвижимости. Следовательно, по состоянию на дату оценки не предполагается наступление обстоятельств, при которых предприятие уплатит налоги на доход от продажи объектов недвижимости. Справедливая стоимость ОНО по инвестиционной недвижимости равна 0 руб.

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

Корректировка статьи «Кредиторская задолженность» (1520)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 115 081 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

Таблица 49 Кредиторская задолженность Общества

Наименование кредитора	ИНН	Сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности	В том числе сумма просроченной задолженности, тыс. руб.
ООО "ОККАМ СИ ЭС"	7709583813	93 551	21.01.2025	Погашение в январе 2026, а также сумма гарантийного взноса остается у Арендодателя до истечения Срока Аренды	0
ООО "БАРС ФМ"	7731290932	1 918	31.12.2025	Погашение в январе 2026	0
ООО "АКС КОМПАНИ"	7714454524	1 937	31.12.2025	Погашение в январе 2026	0
ООО "УК СИТИ"	7704748204	2 202	31.12.2025	Погашение в январе 2026	0
ООО "ОКСИС"	6449099356	7	31.12.2025	Погашение в январе 2026	0
ООО "К 1"	9723051405	105	31.12.2025	Погашение в январе 2026	0
Налог на имущество		7 670	31.12.2025	Погашение в марте 2026	0
Налог на прибыль		1 276	31.12.2025	Погашение в марте 2026	0
НДС		22 374	31.12.2025	Погашение в марте 2026	0

²² <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

Наименование кредитора	ИНН	Сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности	В том числе сумма просроченной задолженности, тыс. руб.
Сальдо счета 76AB		-15 959	31.12.2025	-	0
Итого		115 081			0

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 справедливая стоимость принимается равной балансовой стоимости.

Обеспечительные платежи по аренде от ООО "ОККАМ СИ ЭС" 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 перекалвалифицирован 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 кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 115 081 тыс. руб.

Расчет справедливой стоимости собственного капитала ООО «ФИПС» с использованием затратного подхода

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

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

MV_{Equity} – справедливая стоимость собственного капитала;

V_A – справедливая стоимость активов;

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

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

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

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы					
Инвестиционная недвижимость	1160	5 163 684	(400 097)	4 763 587	93,93%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	192 771	(192 771)	-	3,51%
Отложенные налоговые активы	1180	66 241	(23 417)	42 824	1,21%
Прочие внеоборотные активы	1190	1 464	-	1 464	0,03%

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Дебиторская задолженность	1230	8 917	(5 217)	3 700	0,16%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	35 400	(35 400)	-	0,64%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28 614	-	28 614	0,52%
Итого активы:		5 497 091	(656 902)	4 840 189	100%
Обязательства					
Заемные средства	1410, 1510	1 384 358	416 057	1 800 415	25,18%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 035 218	(1 035 218)	-	18,83%
Кредиторская задолженность	1520	115 081	-	115 081	2,09%
Итого обязательства:		2 534 656	(619 160)	1 915 496	46,11%
Чистые активы (активы минус обязательства):		2 962 434	(37 741)	2 924 693	

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% уставного капитала ООО «ФИПС», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **2 924 693 000 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 справедливой 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 «ФИПС». Корректировка на неконтроль для оцениваемой доли не требуется.

6.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

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

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

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

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

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

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

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

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

миноритарного пакета может недополучить значительную часть прибыли, ожидаемой им в виде дивидендов или продажной цены акций.

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

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

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Справедливая стоимость 100% УК	руб.	2 924 693 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Справедливая стоимость объекта оценки	руб.	2 924 693 000
Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	2 925 000 000

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

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

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

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

Таблица 53 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	2 925 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

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

Таблица 54 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	2 925 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)	2 925 000 000 руб.		

Источник: расчет Оценщика

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

2 925 000 000 (Два миллиарда девятьсот двадцать пять 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)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства								% годовых
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
Январь 2025	24,06	24,36	25,85	23,04	23,76	17,50	16,74	17,20	23,83	24,97	22,90	24,08	23,73	19,07	19,70	19,90	
Февраль 2025	23,49	24,23	17,37	20,29	20,56	17,54	15,64	16,64	23,01	23,90	22,39	23,78	23,31	17,78	19,06	18,56	
Март 2025	22,17	23,48	24,49	20,17	22,23	18,01	19,44	18,88	21,54	24,42	23,71	21,41	22,38	19,77	22,33	20,58	
Апрель 2025	23,34	22,34	24,11	22,17	22,74	15,59	18,76	18,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,09	18,61	21,02	18,73	
Май 2025	22,29	23,85	24,48	20,06	22,35	18,15	17,62	17,98	21,63	24,96	24,14	22,08	23,27	18,23	18,48	18,35	
Июнь 2025	23,17	22,80	25,40	19,59	21,78	15,46	18,65	18,67	25,92	23,63	23,91	21,28	23,19	17,08	20,04	18,40	
Июль 2025	20,57	20,94	22,25	21,00	21,21	15,59	16,06	15,85	22,54	22,78	22,74	22,90	22,85	17,54	18,63	18,00	
Август 2025	18,00	16,72	21,41	18,90	18,71	14,15	15,99	14,61	23,16	21,27	21,85	20,81	21,30	17,32	17,92	17,00	
Сентябрь 2025	19,78	18,38	20,16	17,88	18,04	15,68	16,82	16,00	21,64	21,32	21,67	20,18	21,22	16,50	17,95	17,29	
Октябрь 2025	18,29	18,73	20,38	18,88	17,89	15,64	14,75	15,32	19,44	20,78	21,35	20,32	20,78	17,27	17,96	17,62	
Ноябрь 2025	17,06	18,84	19,38	18,42	18,30	13,80	14,26	14,04	21,76	21,51	19,90	19,23	19,90	16,23	17,92	17,12	
Декабрь 2025	16,59	19,36	19,78	18,82	17,96	13,43	14,20	13,70	14,26	19,83	20,12	18,63	18,80	16,38	16,80	16,00	
Январь 2026	17,00	18,88	19,47	18,69	18,33	15,80	14,90	15,58	19,41	20,52	20,27	19,35	19,80	15,72	16,50	16,05	
Февраль 2026	16,48	19,06	19,03	17,88	17,98	14,27	15,55	14,80	18,54	18,84	21,21	20,36	19,78	15,50	16,94	16,30	

* Средневзвешенные процентные ставки в рублях исчислены: рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах; и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Date updated: 05 June 25

Created by: Aswath Damodaran, aswath@stern.nyu.edu

What is this data? Beta, Unlevered beta and other risk measures

Home Page: <http://www.damodaran.com>

Data website: https://pages.stern.nyu.edu/~aswath/data/New_Home_Page/data.html

Companies in each industry: <https://pages.stern.nyu.edu/~aswath/data/pc/betas/industry.xls>

Variable definitions: https://pages.stern.nyu.edu/~aswath/data/New_Home_Page/data/variable.htm

Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas?

if marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use

Marginal 25,00%

Notes

If you are looking for a pure play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.

Industry Name	#	Number of firm	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered bet	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	Wt of Rb	Standard deviation of equal	Standard deviation in operating income (last 10 years)
Real Estate (Development)	14	0,84	101,83%	4,91%	0,48	15,21%	0,56	0,6970	52,10%	81,39%	
Real Estate (General/Diversified)	12	0,81	53,56%	4,65%	0,50	7,83%	0,53	0,4625	31,21%	46,67%	
Real Estate (Operations & Services)	54	0,97	24,64%	8,70%	0,81	4,90%	0,86	0,4308	50,56%	29,71%	

Date updated: 01 June 25

Created by: Aswath Damodaran, aswath@stern.nyu.edu

What is this data? Historical returns: Stocks, Bonds & T-Bills with premiums

Home Page: <http://www.damodaran.com>

Data website: https://pages.stern.nyu.edu/~aswath/data/New_Home_Page/data.html

Companies in each industry: <https://pages.stern.nyu.edu/~aswath/data/pc/betas/industry.xls>

Variable definitions: https://pages.stern.nyu.edu/~aswath/data/New_Home_Page/data/variable.htm

Customized Geometric risk premium estimator

What is your riskfree rate? 1,5%

Enter your starting year 1928

Estimate of risk premium from 1928, over the last 50 years and over the last 10 years

Value of T-Bills in starting year: \$ 100,00

Value of T-Bills in starting year: \$ 100,00

Value of T-Bills in starting year: \$ 100,00

Value of Real estate in starting year: \$ 100,00

Value of Gold in starting year: \$ 100,00

Estimate of risk premium based on your inputs: 5,48%

Arithmetic Average Historical Return							Risk Premium (Arithmetic)				Standard Error		Full Cap Premium (Arithmetic)	
Year	Stocks	T-Bills	Real Estate	Gold	Risk Premium	Standard Error	Stocks - T-Bills	Stocks - T-Bills	Stocks - T-Bills	Stocks - T-Bills	Standard Error	Standard Error	Standard Error	
1928-2025	11,88%	17,78%	3,41%	4,82%	6,90%	4,38%	7,36%	8,44%	7,01%	3,09%	2,58%	5,82%	2,76%	
1976-2025	13,17%	14,79%	4,17%	6,65%	8,84%	5,17%	4,38%	8,82%	8,58%	3,30%	2,67%	5,82%	2,76%	
2014-2025	15,71%	9,29%	2,29%	1,72%	4,69%	8,59%	16,53%	13,50%	14,52%	5,04%	4,01%	-6,55%	3,58%	

Geometric Average Historical Return							Risk Premium (Geometric)				Standard Error		Full Cap Premium (Geometric)	
Year	Stocks	T-Bills	Real Estate	Gold	Risk Premium	Standard Error	Stocks - T-Bills	Stocks - T-Bills	Stocks - T-Bills	Stocks - T-Bills	Standard Error	Standard Error	Standard Error	
1928-2025	10,02%	11,97%	3,17%	4,53%	6,67%	4,20%	5,81%	8,65%	5,48%	3,29%	2,13%	1,85%	2,76%	
1976-2025	11,97%	12,17%	4,11%	6,13%	8,54%	5,17%	7,13%	7,01%	5,29%	3,29%	2,13%	1,85%	2,76%	
2014-2025	14,68%	7,86%	2,73%	0,86%	4,39%	8,48%	15,14%	12,44%	13,79%	5,04%	4,01%	-6,82%	3,58%	

Note
* Prior to 1971, gold prices were fixed and with the gold standard in place, and were mostly stable.

home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202604

Show 25 entries

Date	1 Mo	1.5 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
04/01/2026	3.74	3.72	3.71	3.70	3.70	3.72	3.68	3.81	3.84	3.97	4.15	4.33	4.91	4.91
04/02/2026	3.72	3.72	3.73	3.70	3.71	3.72	3.68	3.79	3.82	3.94	4.12	4.31	4.85	4.85
04/03/2026	3.71	3.73	3.73	3.71	3.71	3.73	3.72	3.84	3.88	3.99	4.17	4.35	4.91	4.91
04/06/2026	3.72	3.72	3.74	3.72	3.72	3.74	3.72	3.84	3.88	3.98	4.16	4.34	4.89	4.89
04/07/2026	3.68	3.70	3.72	3.71	3.71	3.73	3.68	3.81	3.82	3.95	4.13	4.33	4.90	4.90
04/08/2026	3.67	3.69	3.71	3.69	3.69	3.73	3.69	3.79	3.78	3.92	4.10	4.29	4.87	4.89
04/09/2026	3.66	3.67	3.69	3.68	3.68	3.71	3.68	3.78	3.77	3.91	4.10	4.29	4.88	4.90
04/10/2026	3.67	3.69	3.70	3.69	3.69	3.72	3.70	3.81	3.80	3.94	4.12	4.31	4.89	4.91
04/13/2026	3.69	3.71	3.71	3.71	3.70	3.74	3.70	3.78	3.79	3.92	4.10	4.30	4.88	4.90
04/14/2026	3.71	3.72	3.72	3.71	3.70	3.73	3.71	3.76	3.76	3.87	4.06	4.26	4.84	4.87
04/15/2026	3.72	3.72	3.74	3.71	3.71	3.72	3.70	3.76	3.79	3.90	4.08	4.29	4.87	4.89
04/16/2026	3.69	3.70	3.73	3.70	3.70	3.71	3.69	3.78	3.80	3.91	4.10	4.32	4.90	4.93
04/17/2026	3.69	3.70	3.73	3.70	3.69	3.69	3.64	3.71	3.72	3.84	4.04	4.26	4.85	4.88
04/20/2026	3.69	3.70	3.72	3.71	3.70	3.72	3.65	3.72	3.73	3.86	4.04	4.26	4.85	4.88
04/21/2026	3.67	3.72	3.71	3.69	3.70	3.73	3.69	3.78	3.80	3.91	4.09	4.30	4.87	4.89
04/22/2026	3.66	3.71	3.70	3.69	3.69	3.72	3.69	3.79	3.81	3.91	4.10	4.30	4.87	4.90
04/23/2026	3.66	3.72	3.72	3.66	3.70	3.72	3.70	3.83	3.84	3.96	4.13	4.34	4.90	4.92
04/24/2026	3.69	3.72	3.71	3.69	3.69	3.71	3.67	3.78	3.80	3.92	4.10	4.31	4.88	4.91
04/27/2026	3.70	3.72	3.72	3.68	3.70	3.72	3.69	3.78	3.83	3.94	4.14	4.35	4.92	4.94
04/28/2026	3.66	3.70	3.72	3.68	3.69	3.72	3.71	3.84	3.86	3.97	4.16	4.36	4.92	4.94
04/29/2026	3.68	3.70	3.72	3.68	3.77	3.73	3.75	3.92	3.94	4.05	4.23	4.42	4.97	4.98
04/30/2026	3.72	3.71	3.71	3.68	3.76	3.71	3.72	3.88	3.91	4.02	4.20	4.40	4.97	4.98

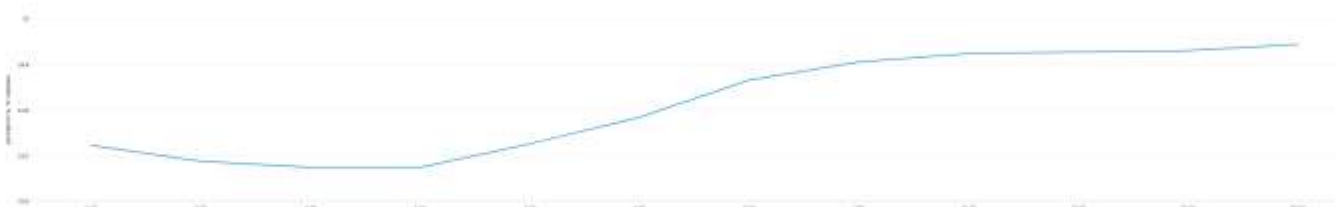
Showing 1 to 22 of 22 entries

db.ru/nd_base/zcyc_params/zcyc/ Закрыть

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

01.04.2026



Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7.00	10.00	15.00	20.00	30.00
Доходность, % годовых	10.88	10.12	10.04	10.04	10.35	10.70	11.19	11.43	11.54	11.58	11.58	11.66



Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция России в 2028 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

4 %

14.04.2026



Предыдущее значение
*** на 14.10.2025

Страна: Россия, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

14.04.2021



— 14.04.2026



1Y

5Y

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new



cbonds.ru/indexes/163485/



Cbonds25

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, ISIN

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ КАЛЕНДАРЬ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) new Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Золотой фонд

🏠
~
Аналитические материалы
Описание индекса
Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция США в 2028 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,18 %

14.04.2026



Предыдущее значение
*** на 14.10.2025

Страна: США, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

14.04.2021



— 14.04.2026



1Y

5Y

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new
📄

cbonds.ru/indexes/168683/



Cbonds25

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, ISIN

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ КАЛ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) new Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Зол



Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция России в 2029 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

4 %

14.04.2026



Предыдущее значение
*** на 14.10.2025

Страна: Россия, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

14.04.2021



— 14.04.2026



1Y

5Y

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new



cbonds.ru/indexes/168657/



Cbonds25

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, ISIN

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ КАЛЕНДАРЬ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) new Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Золото



 Аналитические материалы
 
 Описание индекса
 
 Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) /
 [Прогноз МВФ](#) /
 [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция США в 2029 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,19 %

14.04.2026



Предыдущее значение
 *** на 14.10.2025

Страна: США, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

14.04.2021



— 14.04.2026



1Y

5Y

10Y

Все значения

Сохраненные графики



cbonds.ru/indexes/189699/



Cbonds25

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, ISIN

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ КАЛ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) new Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Зол



Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция России в 2030 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

4 %

14.04.2026



Предыдущее значение
*** на 14.10.2025

Страна: Россия, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

14.04.2021



— 14.04.2026



1Y

5Y

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new

cbonds.ru/indexes/189707/



Cbonds25

Быстрый поиск облигаций, акций, фондов, индексов, компаний, ISIN

НОВОСТИ & RESEARCH HUB ОБЛИГАЦИИ АКЦИИ КРЕДИТЫ ETF & FUNDS ДЕРИВАТИВЫ КАЛ

Портфель Консенсус-прогнозы Поиск облигаций (ИИ) new Кривые доходности ЦФА Best bid/ask Зол



Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

[Консенсус-прогнозы](#) / [Прогноз МВФ](#) / [Инфляция \(Прогноз МВФ\)](#)

Инфляция США в 2030 г. (Прогноз МВФ), г/г

периодический

2,19 %

14.04.2026



Предыдущее значение
*** на 14.10.2025

Страна: США, рассчитывающая организация: [International Monetary Fund](#)

14.04.2021



– 14.04.2026



1Y

5Y

10Y

Все значения

Сохраненные графики



15 января 2026

Поделиться

Данные на 30.12.2025 г.

Текущий выпуск исследования охватывает период с даты первой публикации данных о рыночной капитализации на сайте биржи (30 декабря 2011 года) до 30 декабря 2025 года.

Табл. 1. Результат расчёта Премии за размер на 30.12.2025 г.

Определённые диапазоны	Нижний/верхний пределы диапазона, руб.	Нижний/верхний пределы диапазона, руб.	Премия к размеру, %
Крупнейшие компании (данные 1 и 2)	1 158 336 243 340	6 773 981 074 680	6,07%
Компании со средней капитализацией (данные 3-6)	236 126 183 639	1 889 336 243 340	-0,99%
Компании с низкой капитализацией (данные 6-8)	33 771 186 636	236 126 183 639	0,63%
Компании со сверхнизкой капитализацией (данные 9 и 10)	614 31 240	33 771 186 636	2,70%
Детализация по диапазонам			
1	5 940 209 896 584	6 773 981 074 680	-2,22%
2	1 039 336 243 340	5 940 209 896 584	2,85%
3	927 776 862 009	1 039 336 243 340	-0,36%
4	907 101 126 272	927 776 862 009	1,06%
5	236 126 183 639	907 101 126 272	6,46%
6	109 643 333 539	236 126 183 639	1,33%
7	66 166 153 402	109 643 333 539	0,88%
8	33 771 186 636	66 166 153 402	1,84%
9	16 479 807 319	33 771 186 636	1,07%
10	614 31 240	16 479 807 319	4,35%

Расчеты выполнены исходя из следующих предположений:
 1. Дивидендная доходность учтена в рыночной цене на акцию;
 2. Коэффициент бета принимается равным единице.

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., полностью)

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.

(сведения о месте работы, месте жительства и дате 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 НП АРМО
Должность удостоверяется печатью

Москва

Петровская Е.В.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038204-3 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Карповой Фании Фанисовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

№ 038204-3-Москва, 2021 г., 44х33 мм 070



г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7864R/776/50104/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50104/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Карпова Фания Фанисовна
ИНН: 771573509178
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «15» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

М.П.
Иванов Алексей Алексеевич

Иванов Алексей Алексеевич

Ф.И.О.

Доверенность №0520/25N от 27.01.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Иванов Алексей Алексеевич
Тел. (812) 338-56-76 (доб. 678548) электронная почта: ivanova2@alfastrah.ru


**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 № 70, ЗПомКом 52/1/25,32,37,37А,38,38А,38Б,38В,38Г,38Д
 ИНН: 7728150075 КПП: 770301001
 ОГРН: 1027700543056
2. **СТРАХОВЩИК:**
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:**
 3.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН: 7728150075 КПП: 770301001 ОГРН: 1027700543056)
 3.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован
 3.2.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН 7825453815 КПП 784101001 ОГРН 1027809184545) 191186, г. Санкт-Петербург, 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. **СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:**
 8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью оплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
10. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
 Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и отношения 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 _____

Исх.№ 001/24/И от 13.10.2024

Доверенность №4830/24И от 13.10.2024

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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ФИПС»

Расчет справедливой стоимости инвестиционной недвижимости ООО «ФИПС» представлен в Томе II Отчета.