

---

# Отчет об оценке

СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 100% ДОЛЕЙ КОМПАНИИ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПФ-ИНВЕСТ» (ООО «ПФ-ИНВЕСТ»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН: 06.09.2019, АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ: 117418, ГОРОД МОСКВА, НОВОЧЕРЁМУШКИНСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 63, Э/ПОМ/КОМ 1/VI/90

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 07.08.2023  
ДАТА ОЦЕНКИ: 30.06.2023  
НОМЕР ОТЧЕТА 188.08.2023

---

**ПОДГОТОВЛЕНО:**  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

**ДЛЯ:**  
ООО Сбережения плюс Д.У.  
Закрытый паевой  
инвестиционный  
комбинированный фонд  
«Рентный доход ПРО»

Дата: 07.08.2023

Кому: г-ну Стрелецкому Алексею Станиславовичу

Представителю по доверенности ООО Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО»

Относительно оценки справедливой стоимости 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "AAA Управление Капиталом" (ИНН 7722515837).

### **Уважаемый Алексей Станиславович!**

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд № 301119 от 02 ноября 2021 года и Заданием №1 от 27.07.2023 г. (далее – «Договор») между ООО Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс»<sup>1</sup> (далее – «Исполнитель»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной (далее – «Оценщики»), Оценщики провели оценку справедливой стоимости 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "AAA Управление Капиталом" (ИНН 7722515837), далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 30.06.2023, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; №326 от 01.06.2015), Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости, а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики.

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».

---

<sup>1</sup> До 12.05.2022 наименование компании ООО «Коллиерз Интернешнл»

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

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

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

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

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

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "ААА Управление Капиталом" (ИНН 7722515837), по состоянию **на 30.06.2023** округленно<sup>2</sup> составляет:

**650 000 000 (Шестьсот пятьдесят миллионов) рублей<sup>3</sup>.**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,



Фания Карпова  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

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

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

# СОДЕРЖАНИЕ

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ   | 6  |
| 1.1.  | Основные факты и выводы   | 6  |
| 1.2.  | Информация, содержащаяся в Задании на оценку  | 11 |
| 1.3.  | Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике   | 16 |
| 1.4.  | Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор   | 17 |
| 1.5.  | Сведения о независимости Оценщика   | 17 |
| 1.6.  | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах               | 17 |
| 1.7.  | Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации  | 18 |
| 1.8.  | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения   | 18 |
| 1.9.  | Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки   | 18 |
| 1.10. | Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки   | 21 |
| 2.    | СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ  | 23 |
| 3.    | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 24 |
| 3.1.  | Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 24 |
| 3.2.  | Информация о создании и развитии Общества   | 25 |
| 3.3.  | Виды деятельности Общества  | 26 |
| 3.4.  | Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении   | 26 |
| 3.5.  | Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей                          | 26 |
| 3.6.  | Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества   | 28 |
| 3.7.  | Корпоративная и организационная структура Общества  | 28 |
| 3.8.  | Сведения о наличии и условиях корпоративного договора   | 29 |
| 3.9.  | Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки   | 29 |
| 3.10. | Информация о распределении прибыли  | 29 |
| 3.11. | Описание активов и пассивов Общества  | 29 |
| 3.12. | Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества  | 30 |
| 4.    | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 40 |
| 4.1.  | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект   | 40 |
| 4.2.  | Макроэкономический обзор по состоянию на май-июнь 2023 года   | 40 |
| 4.3.  | Обзор инвестиций по итогам 1-го полугодия 2023 года   | 45 |
| 4.4.  | Анализ рынка офисной недвижимости Москвы  | 49 |

|  |  |     |
|--|--|-----|
| 4.4.1.   | Выводы из анализа рынка  | 56  |
| 5.   | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ   | 57  |
| 5.1.   | Последовательность определения стоимости объекта оценки  | 57  |
| 5.2.   | Обоснование выбора подходов и методов оценки   | 58  |
| 5.2.1.   | Сравнительный подход   | 58  |
| 5.2.2.   | Отказ от применения сравнительного подхода   | 60  |
| 5.2.3.   | Доходный подход  | 61  |
| 5.2.4.   | Отказ от применения доходного подхода  | 62  |
| 5.2.5.   | Затратный подход   | 63  |
| 6.   | ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 65  |
| 6.1.   | Расчет стоимости в рамках затратного подхода   | 65  |
| 6.2.   | Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки                                 | 68  |
| 6.2.1.   | Скидка на степень контроля   | 68  |
| 6.2.2.   | Определение скидки на недостаточную ликвидность  | 69  |
| 6.3.   | Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки | 70  |
| 6.3.1.   | Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам                     | 70  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ ООО «ПФ-ИНВЕСТ»                                    |  | 71  |
| Расчет стоимости в рамках затратного подхода   |  | 71  |
| Корректировка на степень контроля и ликвидности оцениваемого объекта   |  | 98  |
| Скидка на степень контроля   |  | 98  |
| Определение скидки на недостаточную ликвидность  |  | 99  |
| Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого объекта                                 |  | 100 |
| Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам   |  | 100 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ   |  | 102 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ   |  | 108 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ |  | 117 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ АО «КОЛИЗЕЙ-3»                |  | 118 |

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |  |
|--|--|
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки | <p>Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №301119 от 02.11.2021 г. и Заданием на оценку №1 от 27.07.2023 между ООО Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО» («Заказчик») и ООО «Николиерс» («Исполнитель»).</p> <p>Предметом указанного Договора и Задания на оценку к нему является оказание Исполнителем услуг по оценке справедливой стоимости объекта оценки.</p>   |
| Объект оценки  | 100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочеремушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90   |
| Имущественные права на объект оценки                     | <p>Право собственности</p> <p>Правообладатель: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "AAA Управление Капиталом" (ИНН 7722515837)</p>   |
| Ограничения (обременения) оцениваемых прав               | Информация о наличии обременений отсутствует   |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости                    | <p>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».</p> <p>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.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) дата оценки 30.06.2023 г.;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> |
| Цель оценки  | <p>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).</p> <p>Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда.</p>   |
| Дата оценки  | 30.06.2023   |
| Специальные допущения                                    | Отсутствуют  |
| Иные существенные допущения                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>  |

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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Заказчика;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровья);</li> <li>• 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);</li> <li>• 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;</li> <li>• Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;</li> <li>• Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;</li> <li>• Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;</li> <li>• Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения</li> </ul> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.</li> <li>• В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.</li> </ul>  |
| <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;</li> <li>• Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>• - Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>• 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.</li> <li>• Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p> |
| <p>Ограничения оценки</p>   | <p>На дату заключения договора не выявлены</p>  |
| <p>Дата составления и порядковый номер отчета</p>                     | <p>Отчет от 07.08.2023 № 188.08.2023</p>  |
| <p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
|  | 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. |
| <b>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно</b> | <b>650 000 000 руб.</b>   |

## 1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку.

|  |   |
|--|---|
| Объект оценки  | 100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочеремушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности<br>Правообладатель: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "AAA Управление Капиталом" (ИНН 7722515837)   |
| 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).<br><br>Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда.   |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке     | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»   |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости  | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br><br>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.<br><br>Предпосылки стоимости:<br>1) предполагается сделка с объектом оценки;<br>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3) дата оценки 30.06.2023 г.;<br>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;<br>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.  |
| Дата оценки  | 30.06.2023  |
| Специальные допущения  | Отсутствуют   |
| Иные существенные допущения  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> |

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

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

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.</li> <li>• В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.</li> </ul>   |
| <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;</li> <li>• Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.  |
| Ограничения оценки  | На дату заключения договора не выявлены   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>• 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.</li> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.</li> </ul> |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ | Отсутствуют   |
| Форма Предварительного Краткого Заключения  | В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Alexey.Streletskiy@wiminvest.ru   |
| Форма составления отчета об оценке  | <p>Отчет об оценке в двух экземплярах на русском языке на бумажном носителе (с подписью Оценщика) и в электронном виде в формате *.PDF. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</p> <p>На бумажном носителе отчет направляется Заказчику по адресу: Москва, Пресненская набережная, д.10, стр. 1.</p> <p>В электронном виде – на адрес электронной почты Заказчика – Alexey.Streletskiy@wiminvest.ru</p>   |
| Форма представления итоговой стоимости  | Результат оценки должен быть выражен в российских рублях или иной валюте с указанием эквивалента в российских рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.  |
| Срок подготовки Предварительного Краткого Заключения (с указанием итогового результата оценки)  | <p>20 (двадцать) рабочих дней с Даты начала оказания Услуг, то есть с момента:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подписания настоящего Задания на оценку;</li> <li>• передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по проведению оценки.</li> </ul> <p>но не позднее 31 июля 2023 г.</p>   |
| Срок подготовки Финального Отчета   | 5 (пять) рабочих дней после согласования Заказчиком Предварительного Краткого Заключения, не ранее даты оценки, но не позднее 7 августа 2023 г.   |
| Срок проведения оценки  | Совокупность сроков подготовки Предварительного Краткого Заключения и Финального Отчета   |

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

| Сведения о Заказчике оценки   |   |
|---|---|
| Заказчик  | ООО Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рентный доход ПРО», имеющее лицензию ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами  |
| 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<br>Почтовый адрес: 123112, г. Москва, вн тер. г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 10, стр. 1, этаж 38, пом. 38.46<br>Тел.: +7 (495)725-52-54  |
| Банковские реквизиты  | Р/с 40701810803800080019<br>ВТБ ПАО г. Москва<br>К/с 30101810700000000187<br>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<br>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 №7862R/776/500059/23, выдан АО «АльфаСтрахование» 15.06.2023, сроком действия с 01.07.2023. по 30.06.2024. Страховая сумма – 200 000 000 рублей.  |
| Сведения об Оценщиках   |   |
| <b>Оценщик</b>  | <b>Карпова Фания Фанисовна</b>  |
| 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.<br>Адрес местонахождения НП «АРМО»: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж.<br>Сведения о получении профессиональных знаний:<br>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)».<br>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №025678-1 от 22.07.2021, срок действия аттестата заканчивается 21.07.2024.<br>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №022123-3 от 18.06.2021 срок действия аттестата заканчивается 17.06.2024.<br>Стаж работы в области оценки – с 2004 г.<br>Адрес места нахождения (почтовый адрес) Оценщика: г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С.<br>Телефон Оценщика: +7 (495) 258 51 51<br>E-mail: Fania.Karpova@nikoliers.ru<br>Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/500115/22, выдан АО «АльфаСтрахование» 22.11.2022, сроком действия с 01.01.2023 по 31.12.2024. Страховая сумма – 30 000 000 рублей. |
| Трудовой договор  | Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021   |

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Оценщик</b>   | <b>Данилкина Ирина Владимировна</b>   |
| Данные Оценщика  | <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p> <p>Номер в реестре СРО: № 002524 от 01.01.2008 г.</p> <p>Сведения о получении профессиональных знаний: Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №02361-1 от 10.09.2021 «Оценка недвижимости», период действия до 10.09.2024.</p> <p>Стаж работы в области оценки – с 2003 г.</p> <p>Адрес места нахождения (почтовый адрес): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С.</p> <p>Телефон: +7 (495) 258-34-35</p> <p>E-mail: irina.danilkina@nikoliers.ru</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/500109/22, выдан АО «АльфаСтрахование» 22.11.2022, сроком действия с 01.01.2023 по 31.12.2024. Страховая сумма – 30 000 000 рублей.</p> |
| Трудовой договор | Трудовой договор заключен с компанией от № 30/07 от 28 мая 2007 года  |

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

Настоящим ООО «Николиерс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Николиерс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Исполнитель не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Исполнителя. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### 1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщики Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщики подтверждают, что не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика. Оценщики не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются 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 ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

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

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

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

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

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

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

### 1.9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Специальные допущения отсутствуют.

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

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

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

может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.

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

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

1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на

оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

2. В случае предоставления Заказчиком дополнительной информации, которая позволит Оценщику более детально установить количественные и качественные характеристики Объекта, рыночная стоимость Объекта может быть пересмотрена.

3. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству/качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

4. Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.

5. Настоящий Отчет об оценке подготовлен в двух томах:

- Том I: Общая часть и определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «ПФ-Инвест»;
- Том II: Приложение 5. Расчет справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности АО «Колизей-3».

#### Неопределенность оценки

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

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

## 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

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

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "AAA Управление Капиталом" (ИНН 7722515837), по состоянию **на 30.06.2023** округленно<sup>4</sup> составляет:

**650 000 000 (Шестьсот пятьдесят миллионов) рублей<sup>5</sup>.**

С уважением,



Фания Карпова  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

<sup>4</sup> Здесь и далее округления осуществлены в соответствии с рекомендациями НП «СРО «Экспертный совет» <https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>

<sup>5</sup> При оценке бизнеса и долей в них стоимость не облагается НДС на основании пп. 12 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

## 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочерёмушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90.

Правообладатель: Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк - Персей», ДУ Акционерное общество "ААА Управление Капиталом" (ИНН 7722515837).

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «ПФ-Инвест») на 30.06.2023 составляет 276 670 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<sup>6</sup>:

- Листы записи ЕГРЮЛ в отношении ООО «ПФ-Инвест» от 06.09.2019 г., 03.12.2019 г., 18.06.2020 г., 23.08.2021 г.
- Свидетельство ИНН ООО «ПФ-Инвест».
- Устав ООО «ПФ-Инвест», утвержденный решением единственного учредителя 03.09.2019 г. с Изменениями №1 от 04.08.2021 г.
- Список участников ООО «ПФ-Инвест» по состоянию на 2022 г.
- Годовые отчеты ООО «ПФ-Инвест» за 2019 – 2021 гг.
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ ЗАО «Колизей-3» от 07.10.1994 г., Лист записи ЕГРЮЛ в отношении АО «Колизей-3» от 21.02.2021 г.
- Свидетельство ИНН АО «Колизей-3».
- Устав ООО «Колизей-3» (редакция №5), утвержденный решением единственного акционера 07.02.2022 г.
- Список акционеров АО «Колизей-3» по состоянию на 24.05.2022 г.
- Отчет о зарегистрированных залогодержателях акций АО «Колизей-3» по состоянию на 19.01.2023 г.
- Бухгалтерская отчетность (финансовая отчетность) ф. 1-2 за 2019 - 2 кв. 2023 г. ООО «ПФ-Инвест».
- Расшифровки строк 1520, 1230, 1170 баланса за 2 кв. 2023 г. ООО «ПФ-Инвест».
- Бухгалтерская отчетность (финансовая отчетность) 2019 - ф. 1-2 за 2 кв. 2023 г. АО «Колизей-3».
- Оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета АО «Колизей-3» (01, 02, 09, 10, 19, 60.02, 62.01, 62.21, 62.31, 63, 68.04.1, 68.07, 68.10, 68.90, 69.01, 69.02.1, 69.02.7, 69.03.1, 69.11, 73.03, 76.05, 76.06, 76.07.2, 76.09, 76.ВА, 97, 76.07.1, 76.07.5, 60.01, 60.31, 62.01, 62.02, 62.32, 68.01, 68.02, 68.08, 68.10, 69.01, 69.02.1, 69.02.7, 69.03.1, 69.09, 69.11, 69.11, 70, 71, 76.07.2, 76.09, 76.АВ, 96.09, 83.01, 84, 99, 20, 26, 80, 90) за 1-е полугодие 2023 г.

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.

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

### 3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВА

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

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

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

**Таблица 1 Общие сведения об Обществе**

| Наименование показателя  | Характеристика  |
|--|---|
| Организационно-правовая форма  | Общество с ограниченной ответственностью                                |
| Полное наименование юридического лица на русском языке   | Общество с ограниченной ответственностью "ПФ-Инвест"                    |
| Сокращенное наименование юридического лица на русском языке  | ООО "ПФ-Инвест"   |
| Адрес местонахождения  | 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 63 Э/ пом. / ком. 1/VI/90 |
| ОГРН   | 1197746548119   |
| Дата государственной. регистрации  | 06.09.2019  |
| ИНН  | 7727427687  |
| КПП  | 772701001   |
| Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве    |
| Уставный капитал, руб.   | 270 000 000   |
| Генеральный директор   | Ахмеров Марат Эдуардович  |
| Среднесписочная численность персонала за 2022 год, чел.  | 1   |

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

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

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

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

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

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

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

Общество ведет список участников Общества с указанием сведений о каждом участнике Общества, размере его доли в уставном капитале Общества и ее оплате, а также о размере долей, принадлежащих Обществу, датах их перехода к Обществу или приобретения Обществом.

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

### 3.3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В соответствии с Уставом основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли. Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 30.06.2023 г.<sup>7</sup> установлено:

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

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

В соответствии с Изменениями №1, вносимых в устав ООО «ПФ-Инвест» и утвержденных решением единственного участника Общества от 04.08.2021 г. уставный капитал Общества составляет 270 000 000 рублей.

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 30.06.2023 г.<sup>8</sup> единственным участником Общества является Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Газпромбанк-Персей», ДУ АО «AAA Управление капиталом» (ИНН 7722515837).

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

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

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

- Участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом;

<sup>7</sup> Получено с использованием Системы СПАРК Интерфакс

<sup>8</sup> Получено с использованием Системы СПАРК Интерфакс

- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией в порядке, установленном Уставом Общества;
- Принимать участие в распределении прибыли Общества;
- Продать или осуществить отчуждение иным способом своей доли или части доли в уставном капитале Общества другому одному или нескольким участникам Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом;
- Выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу или потребовать приобретения Обществом доли в случаях предусмотренных ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;
- Получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
- Обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;
- Требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков в порядке установленном законом;
- Оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные Обществом сделки по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
- Требовать исключения другого участника из Общества в судебном порядке с выплатой ему действительной стоимости его доли участия, если такой участник своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу либо иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей, ради которых оно создавалось, в том числе грубо нарушая свои обязанности, предусмотренные законом или уставом.

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

Участники Общества обязаны:

- Соблюдать положения устава;
- Участвовать в образовании имущества Общества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены Гражданским кодексом РФ, другим законом или уставом;
- Вносить вклады в уставной капитал Общества, участником которого он является, в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены уставом и решением общего собрания участников Общества, и вклады в иное имущество Общества;
- Своевременно информировать об изменении сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих им долях в уставном капитале Общества;
- Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- Не совершать действия (бездействия), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество, а также воздерживаться от действий, способных нанести вред Обществу и/или ущерб его деловой репутации.

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

### 3.6. ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

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

В следующей таблице представлены данные о финансовых результатах деятельности Общества.

Таблица 2 Отчет о финансовых результатах ООО «ПФ-Инвест» за 2020-6 мес.2023 гг.

| Наименование показателя                    | Код строки  | Показатели, тыс. руб. |              |              |                   |
|--|-------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------|
|  |             | За 2020 г.            | За 2021 г.   | За 2022 г.   | За 6 мес. 2023 г. |
| Выручка                                    | 2110        | 0                     | 0            | 31 650       | 0                 |
| Себестоимость продаж                       | 2120        | 0                     | 0            | -31 650      | 0                 |
| <b>Валовая прибыль</b>                     | <b>2100</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>          |
| Коммерческие расходы                       | 2210        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| Управленческие расходы                     | 2220        | -1 049                | -556         | -511         | -241              |
| <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>          | <b>2200</b> | <b>-1 049</b>         | <b>-556</b>  | <b>-511</b>  | <b>-241</b>       |
| Доходы от участия в других организациях    | 2310        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| Проценты к получению                       | 2320        | 0                     | 3 738        | 6 527        | 367               |
| Проценты к уплате                          | 2330        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| Прочие доходы                              | 2340        | 0                     | 0            | 0            | 3                 |
| Прочие расходы                             | 2350        | -2 522                | -790         | -154         | -11               |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b> | <b>2300</b> | <b>-3 571</b>         | <b>2 392</b> | <b>5 862</b> | <b>118</b>        |
| Текущий налог на прибыль                   | 2410        | 714                   | -478         | -1 172       | -24               |
| в т.ч. постоянные налоговые обязательства  | 2421        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| Прочее                                     | 2460        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>             | <b>2400</b> | <b>-2 857</b>         | <b>1 914</b> | <b>4 690</b> | <b>94</b>         |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

Расходы Общества представлены управленческими и прочими расходами:

Таблица 3 Расходы ООО «ПФ-Инвест»

| Расходы                               | 2020 г., тыс. руб. | 2021 г., тыс. руб. | 2022 г., тыс. руб. |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Себестоимость</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Управленческие расходы, в т.ч.</b> | <b>1049</b>        | <b>556</b>         | <b>511</b>         |
| оплата труда                          | 595                | 194                | 194                |
| отчисления на социальные нужды        | 180                | 59                 | 59                 |
| арендные платежи                      | 240                | 240                | 240                |
| нотариальные расходы                  | 7                  | 52                 | 0                  |
| прочие                                | 27                 | 11                 | 18                 |
| <b>Прочие расходы, в т.ч.</b>         | <b>2522</b>        | <b>790</b>         | <b>154</b>         |
| расходы на оплату услуг банков        | 22                 | 23                 | 22                 |
| прочие внереализационные расходы      | 2500               | 767                | 132                |

Источник: данные, представленные Заказчиком

В структуре расходов преобладают управленческие расходы, их доля в 2022 г. составила 77%.

В 2021 – 6 мес. 2023 гг. деятельность Общества рентабельна. Общество получает налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль.

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

### 3.7. КОРПОРАТИВНАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

Утвержденная организационно-правовая форма в Обществе отсутствует.

### 3.8. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

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

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

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

Прогнозные данные по деятельности Общества Заказчиком не предоставлялись.

### 3.10. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Дивиденды Обществом в ретроспективном периоде не выплачивались.

### 3.11. ОПИСАНИЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ОБЩЕСТВА

Заказчиком была предоставлена бухгалтерская отчетность, составленная по состоянию на 30.06.2023 г.

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

| Наименование показателя                                   | Код строки  | Значение показателей, тыс. руб. | Доля в структуре баланса |
|---|-------------|---------------------------------|--------------------------|
|   |             | на 30.06.2023                   |                          |
| <b>АКТИВЫ</b>   |             |                                 |                          |
| <b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |             |                                 |                          |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170        | 263 073                         | 95,08%                   |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>263 073</b>                  | 95,08%                   |
| <b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |             |                                 |                          |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 191                             | 0,07%                    |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 31                              | 0,01%                    |
| Денежные средства   | 1250        | 13 395                          | 4,84%                    |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 2                               | 0,00%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>                                | <b>1200</b> | <b>13 619</b>                   | 4,92%                    |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>276 692</b>                  | <b>100%</b>              |
| <b>ПАССИВЫ</b>  |             |                                 |                          |
| <b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                              |             |                                 |                          |
| Уставный капитал  | 1310        | 270 000                         | 97,58%                   |
| Добавочный капитал  | 1350        | 3 000                           | 1,08%                    |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)              | 1370        | 3 670                           | 1,33%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>                               | <b>1300</b> | <b>276 670</b>                  | 99,99%                   |
| <b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                      |             |                                 |                          |
| Займы и кредиты   | 1410        | 0                               | 0,00%                    |
| Отложенные налоговые обязательства                        | 1420        | 0                               | 0,00%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>                                | <b>1400</b> | <b>0</b>                        | 0,00%                    |
| <b>V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                      |             |                                 |                          |
| Займы и кредиты   | 1510        | 0                               | 0,00%                    |
| Кредиторская задолженность                                | 1520        | 22                              | 0,01%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>                                 | <b>1500</b> | <b>22</b>                       | 0,01%                    |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1700</b> | <b>276 692</b>                  | <b>100%</b>              |

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 30.06.2023 составляет 276 692 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (95,08%), которые полностью сформированы за счет вложения акции АО «Колизей-3». Основным активом АО «Колизей-3» являются доходные вложения в материальные ценности (представлены БЦ «Бульварное кольцо» класса А).

Оборотные активы ООО «ПФ-Инвест» представлены НДС, дебиторской задолженностью, денежными средствами и прочими оборотными активами. Наибольшая доля в их составе принадлежит денежным средствам (4,84%).

Собственный капитал сформирован за счет уставного и добавочного капитала, нераспределенной прибыли.

Обязательства Общества полностью представлены кредиторской задолженностью (0,01% валюты баланса).

### 3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2020 г. по 30.06.2023 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об Объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

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

#### **Анализ структуры баланса**

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

Копии финансовой отчетности представлены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

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

Таблица 5 Данные агрегированного баланса Общества

| Наименование статей баланса                               | код строки  | на 31.12.2020                  |                        |                             | на 31.12.2021                  |                        |                             | на 31.12.2022                  |                        |                             | на 30.06.2023                  |                        |                             |
|---|-------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|   |             | 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, % |
| <b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |             |                                |                        |                             |                                |                        |                             |                                |                        |                             |                                |                        |                             |
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        |
| Основные средства   | 1150        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170        | 0                              |                        | 0,00                        | 260 435                        |                        | 99,80                       | 262 036                        |                        | 100,00                      | 263 073                        |                        | 100,00                      |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180        | 757                            |                        | 100,00                      | 518                            |                        | 0,20                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        |
| Прочие внеоборотные активы                                | 1190        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>757</b>                     | <b>58,96</b>           | <b>100</b>                  | <b>260 953</b>                 | <b>67,07</b>           | <b>100</b>                  | <b>262 036</b>                 | <b>94,73</b>           | <b>100</b>                  | <b>263 073</b>                 | <b>95,08</b>           | <b>100,00</b>               |
| <b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |             |                                |                        |                             |                                |                        |                             |                                |                        |                             |                                |                        |                             |
| Запасы  | 1210        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        | 0                              |                        | 0,00                        |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 67                             |                        | 12,71                       | 115                            |                        | 0,09                        | 165                            |                        | 1,13                        | 191                            |                        | 1,40                        |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 0                              |                        | 0,00                        | 78                             |                        | 0,06                        | 1045                           |                        | 7,16                        | 31                             |                        | 0,23                        |
| Краткосрочные финансовые вложения                         | 1240        | 0                              |                        | 0,00                        | 126 920                        |                        | 99,08                       | 13300                          |                        | 91,17                       | 0                              |                        | 0,00                        |
| Денежные средства   | 1250        | 451                            |                        | 85,58                       | 986                            |                        | 0,77                        | 73                             |                        | 0,50                        | 13 395                         |                        | 98,36                       |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 9                              |                        | 1,71                        | 5                              |                        | 0,00                        | 5                              |                        | 0,03                        | 2                              |                        | 0,01                        |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>                                | <b>1200</b> | <b>527</b>                     | <b>41,04</b>           | <b>100</b>                  | <b>128 104</b>                 | <b>32,93</b>           | <b>100</b>                  | <b>14 588</b>                  | <b>5,27</b>            | <b>100</b>                  | <b>13 619</b>                  | <b>4,92</b>            | <b>100,00</b>               |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>1 284</b>                   | <b>100</b>             |                             | <b>389 057</b>                 | <b>100</b>             |                             | <b>276 624</b>                 | <b>100</b>             |                             | <b>276 692</b>                 | <b>100</b>             |                             |

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

Таблица 6 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

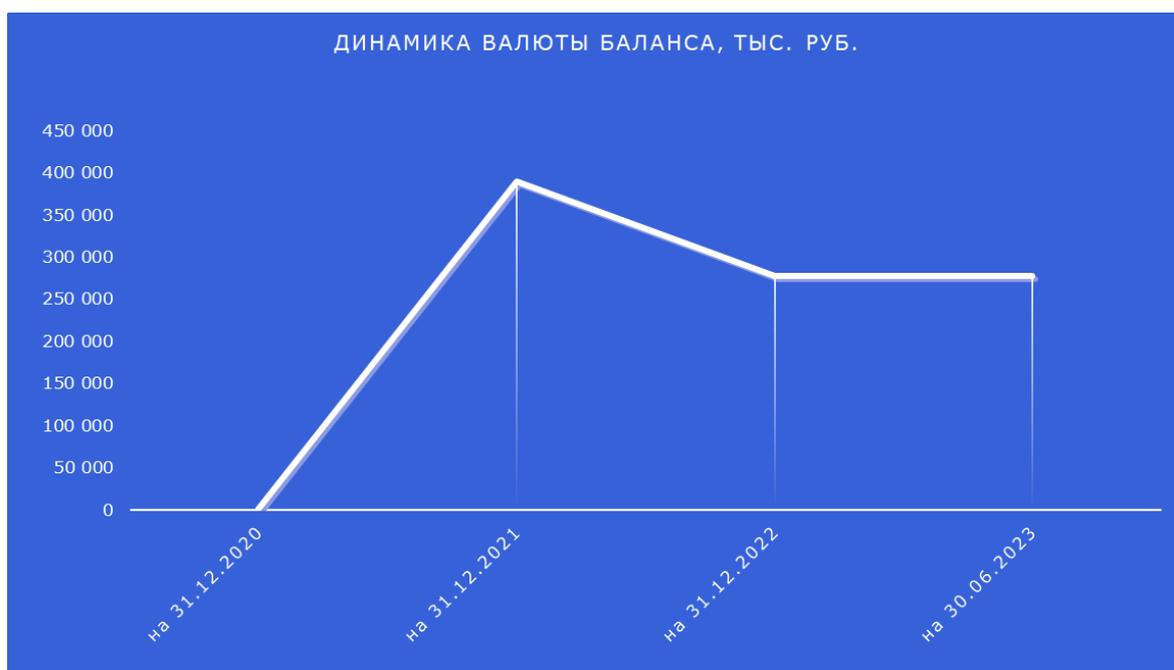
| Наименование статей баланса          | код строки  | на 31.12.2020                     |                           |                                | на 31.12.2021                     |                           |                                | на 31.12.2022                     |                           |                                | на 30.06.2023                     |                           |                                |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                                      |             | значение показателя,<br>тыс. руб. | структура имущества,<br>% | структура статей<br>баланса, % | значение показателя,<br>тыс. руб. | структура имущества,<br>% | структура статей<br>баланса, % | значение показателя,<br>тыс. руб. | структура имущества,<br>% | структура статей<br>баланса, % | значение показателя,<br>тыс. руб. | структура имущества,<br>% | структура статей<br>баланса, % |
| <b>ПАССИВ</b>                        |             |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |
| <b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>         |             |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |
| Уставный капитал                     | 1310        | 1 300                             |                           | 102,12                         | 270 000                           |                           | 99,31                          | 270 000                           |                           | 97,62                          | 270 000                           |                           | 97,59                          |
| Добавочный капитал                   | 1350        | 3 000                             |                           | 235,66                         | 3 000                             |                           | 1,1                            | 3 000                             |                           | 1,08                           | 3 000                             |                           | 1,08                           |
| Переоценка внеоборотных активов      | 1340        | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              |
| Резервный капитал                    | 1360        | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              |
| Нераспределенная прибыль (убыток)    | 1370        | -3 027                            |                           | -237,78                        | -1 113                            |                           | -0,41                          | 3 576                             |                           | 1,29                           | 3 670                             |                           | 1,33                           |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>          | <b>1300</b> | <b>1 273</b>                      | <b>99,14</b>              | <b>100</b>                     | <b>271 887</b>                    | <b>69,88</b>              | <b>100</b>                     | <b>276 576</b>                    | <b>99,98</b>              | <b>100</b>                     | <b>276 670</b>                    | <b>99,99</b>              | <b>100,00</b>                  |
| <b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |             |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |
| Займы и кредиты                      | 1410        | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              |
| Отложенные налоговые обязательства   | 1420        | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>           | <b>1400</b> | <b>0</b>                          | <b>0,00</b>               | <b>0</b>                       | <b>0</b>                          | <b>0,00</b>               | <b>0</b>                       | <b>0</b>                          | <b>0,00</b>               | <b>0</b>                       | <b>0</b>                          | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>                    |
| <b>V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |             |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |                                   |                           |                                |
| Займы и кредиты                      | 1510        | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              | 0                                 |                           | 0                              |
| Кредиторская задолженность           | 1520        | 0                                 |                           | 0                              | 117 140                           |                           | 99,97                          | 0                                 |                           | 0                              | 22                                |                           | 100                            |
| Оценочные обязательства              | 1540        | 11                                |                           | 100                            | 30                                |                           | 0,03                           | 48                                |                           | 100                            | 0                                 |                           | 0                              |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>            | <b>1500</b> | <b>11</b>                         | <b>0,86</b>               | <b>100</b>                     | <b>117 170</b>                    | <b>30,12</b>              | <b>100</b>                     | <b>48</b>                         | <b>0,02</b>               | <b>100</b>                     | <b>22</b>                         | <b>0,01</b>               | <b>100,00</b>                  |
| <b>БАЛАНС</b>                        | <b>1700</b> | <b>1 284</b>                      | <b>100</b>                |                                | <b>389 057</b>                    | <b>100</b>                |                                | <b>276 624</b>                    | <b>100</b>                |                                | <b>276 692</b>                    | <b>100</b>                |                                |

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

По состоянию на 30.06.2023 г. валюта баланса Общества составила 276 692 тыс. руб. В 2020 – 2022 гг. структура баланса изменяется, изменения в активах происходят за счет появления долгосрочных финансовых вложений, снижения доли краткосрочных финансовых вложений, колебаний доли денежных средств; структура обязательств в этот период претерпевает незначительные изменения и практически стабильна.

Динамика валюты баланса предприятия приведена на рисунке ниже.

Рисунок 1 Динамика валюты баланса



В 2022 г. валюта баланса снижается за счет изменения стоимости краткосрочных финансовых вложений. В первой половине 2023 г. валюта баланса сохраняется на уровне 2022 г.

Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 276 670 тыс. руб.

#### Оценка динамики, состава и структуры актива баланса

Активы Общества представлены внеоборотными и оборотными активами. На конец анализируемого периода в структуре активов преобладают внеоборотные активы (95,08%), на долю оборотных активов приходится 4,92%.

Внеоборотные активы формируются за счет долгосрочных финансовых вложений (100%).

Оборотные активы формируются за счет НДС (1,40%), дебиторской задолженности (0,23%), денежных средств (98,36%) и прочих оборотных активов (0,01%).

#### Оценка динамики состава и структуры пассива баланса

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

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

## Оценка финансовой устойчивости

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

### Анализ абсолютных показателей финансовой устойчивости

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

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

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

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

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

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

При определении финансовой устойчивости следует использовать трехмерный показатель:

$$\mathbf{S} = \{\mathbf{S}_1(x_1); \mathbf{S}_2(x_2); \mathbf{S}_3(x_3)\},$$

где

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

Функция  $S(x)$  определяется следующим образом:

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

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия:

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

## Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Таблица 7 Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

| Наименование   | Формула для расчета по данным ф.№1  | Сумма, тыс. руб. |               |               | Изменения за период, тыс. руб. |
|--|-------------------------------------|------------------|---------------|---------------|--------------------------------|
|  |                                     | на 31.12.2021    | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |                                |
| Собственные оборотные средства (СОС)   | стр.1300 -стр.1100                  | 10 934           | 14 540        | 13 597        | 2 663                          |
| Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС) | стр.1300 +стр.1400 - стр.1100       | 10 934           | 14 540        | 13 597        | 2 663                          |
| Основные источники формирования запасов и затрат                                 | стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400 | 10 934           | 14 540        | 13 597        | 2 663                          |
| Запасы и затраты   | стр.1210+стр.1220                   | 115              | 165           | 191           | 76                             |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

## Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Таблица 8 Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

| Показатель  | Формула для расчета  | Сумма, тыс. руб. |               |               | Изменения за период, тыс. руб. |
|---|--|------------------|---------------|---------------|--------------------------------|
|   |  | на 31.12.2021    | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |                                |
| Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)   | (стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1                    | 10 819           | 14 375        | 13 406        | 2 587                          |
| 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           | 10 819           | 14 375        | 13 406        | 2 587                          |
| 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 | 10 819           | 14 375        | 13 406        | 2 587                          |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

## Выводы

Анализируя финансовую устойчивость Общества, можно сказать, что на дату проведения оценки ее можно охарактеризовать как высокую, у Общества достаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал составляет положительную величину.

### Оценка платежеспособности и ликвидности общества

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

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

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

Таблица 9 Группировка статей актива

| Показатели  | Период        |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | на 31.12.2020 | на 31.12.2021 | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |
| I. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (A1) | 451           | 127 906       | 13 373        | 13 395        |
| II. ДтЗ со сроком погашения                                   | 0             | 78            | 1 045         | 31            |

| Показатели   | Период        |                |               |               |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|
|  | на 31.12.2020 | на 31.12.2021  | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |
| < 12 мес. (А2)   |               |                |               |               |
| III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (А3) | 76            | 120            | 170           | 193           |
| IV. Внеоборотные активы и РБП (А4)   | 757           | 260 953        | 262 036       | 263 073       |
| <b>A1+A2</b>   | <b>451</b>    | <b>127 984</b> | <b>14 418</b> | <b>13 426</b> |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Таблица 10 Группировка статей пассива

| Показатели  | Период        |                |               |               |
|---|---------------|----------------|---------------|---------------|
|   | на 31.12.2020 | на 31.12.2021  | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |
| I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)              | 0             | 117 140        | 0             | 22            |
| II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)                | 0             | 0              | 0             | 0             |
| III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3) | 0             | 0              | 0             | 0             |
| IV. Собственные средства (П4)                         | 1 273         | 271 887        | 276 576       | 276 670       |
| <b>П1+П2</b>  | <b>0</b>      | <b>117 140</b> | <b>0</b>      | <b>22</b>     |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Для оцениваемого общества характерны следующие соотношения:

– условие не выполняется, + условие выполняется.

Таблица 11 Условия ликвидности баланса

| Показатели               | Период        |               |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                          | на 31.12.2020 | на 31.12.2021 | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |
| <b>A1 &gt;= P1</b>       | +             | +             | +             | +             |
| <b>A2 &gt;= P2</b>       | +             | +             | +             | +             |
| <b>A3 &gt;= P3</b>       | +             | +             | +             | +             |
| <b>A4 &lt;= P4</b>       | +             | +             | +             | +             |
| <b>A1+A2 &gt;= P1+P2</b> | +             | +             | +             | +             |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

За весь анализируемый период баланс Общества абсолютно ликвиден.

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

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

#### Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

Платежеспособность предприятия выступает в качестве внешнего проявления его финансовой устойчивости. Для оценки платежеспособности используются коэффициенты ликвидности, различающиеся набором оборотных активов, рассматриваемых в качестве покрытия

краткосрочных обязательств, а также показатели, характеризующие достаточность собственного оборотного капитала. В целом данные коэффициенты показывают возможность компании выполнять свои текущие обязательства, сохранив тем самым финансовую устойчивость. Значения коэффициентов представлены в таблице ниже (в ячейках с прочерком – расчет не осуществляется, так как значение знаменателя в формуле расчета равно 0).

Таблица 12 Показатели платежеспособности предприятия

| Наименование коэффициента   | Формула расчета   | Рекомендованное значение | Значения      |               |               |               |
|-----------------------------|---|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                             |   |                          | на 31.12.2020 | на 31.12.2021 | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |
| К покрытия общий            | $\frac{\text{стр.1200}}{(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})}$                                   | $\geq 2$                 | -             | 1,1           | -             | 619,1         |
| К промежуточной ликвидности | $\frac{(\text{стр.1230}+\text{стр.1240}+\text{стр.1250})}{(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})}$ | $\geq 0,8$               | -             | 1,1           | -             | 610,3         |
| К абсолютной ликвидности    | $\frac{(\text{стр.1240}+\text{стр.1250})}{(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})}$                 | $\geq 0,2-0,5$           | -             | 1,1           | -             | 608,86        |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Коэффициент покрытия (общий) дает общую оценку способности компании погашать текущие обязательства только за счет текущих активов. Значение коэффициента  $>1$  для многих российских предприятий является нормой. Значение коэффициента текущей ликвидности ниже единицы говорит о неплатежеспособности предприятия. В мировой практике значение этого коэффициента должно находиться в диапазоне 1-2. Естественно, существуют обстоятельства, при которых значение этого показателя может быть и больше, однако, если коэффициент текущей ликвидности более 2-3, это, как правило, говорит о нерациональном использовании средств предприятия. На дату оценки значение коэффициента покрытия значительно выше рекомендуемого значения, что свидетельствует о низком финансовом риске – предприятие в состоянии оплачивать текущие счета, при этом отметим что структура капитала нерациональна.

Коэффициент промежуточной ликвидности дает обобщенную оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль текущих обязательств. Коэффициент текущей ликвидности определяется как отношение наиболее ликвидных средств, краткосрочной дебиторской задолженности к наиболее текущим обязательствам компании. Если быстро реализуемые активы превышают по величине текущие обязательства, то предприятие можно рассматривать, как успешно функционирующее и платежеспособное. На дату оценки значение коэффициента текущей ликвидности выше рекомендуемых значений, т. е. вероятность погашения всех текущих обязательств за счет всех оборотных средств высокая.

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 дату оценки значение коэффициента абсолютной ликвидности выше рекомендуемого значения.

## Выводы

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

## Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

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

Таблица 13 Показатели финансовой устойчивости

| Наименование коэффициента                                | Рекомендованные значения | Значение      |               |               |               |
|--|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |                          | на 31.12.2020 | на 31.12.2021 | на 31.12.2022 | на 30.06.2023 |
| Уровень собственного капитала                            | 0,5 и более              | 1,0           | 0,7           | 1,0           | 1,0           |
| Уровень заемного капитала                                | не более 0,5             | 0,0           | 0,3           | 0,0           | 0,0           |
| Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала | 0,67 и выше              | 115,7         | 2,3           | 5762,0        | 12575,9       |

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

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

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

### Анализ отчета о финансовых результатах Компании

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

Таблица 14 Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе

| Наименование показателя                 | Код строки  | Показатели, тыс. руб. |             |             |                   |
|---|-------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------------|
|   |             | За 2020 г.            | За 2021 г.  | За 2022 г.  | За 6 мес. 2023 г. |
| Выручка                                 | 2110        | 0                     | 0           | 31 650      | 0                 |
| Себестоимость продаж                    | 2120        | 0                     | 0           | -31 650     | 0                 |
| <b>Валовая прибыль</b>                  | <b>2100</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>          |
| Коммерческие расходы                    | 2210        | 0                     | 0           | 0           | 0                 |
| Управленческие расходы                  | 2220        | -1 049                | -556        | -511        | -241              |
| <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>       | <b>2200</b> | <b>-1 049</b>         | <b>-556</b> | <b>-511</b> | <b>-241</b>       |
| Доходы от участия в других организациях | 2310        | 0                     | 0           | 0           | 0                 |
| Проценты к получению                    | 2320        | 0                     | 3 738       | 6 527       | 367               |
| Проценты к уплате                       | 2330        | 0                     | 0           | 0           | 0                 |
| Прочие доходы                           | 2340        | 0                     | 0           | 0           | 3                 |

| Наименование показателя                    | Код строки  | Показатели, тыс. руб. |              |              |                   |
|--|-------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------|
|  |             | За 2020 г.            | За 2021 г.   | За 2022 г.   | За 6 мес. 2023 г. |
| Прочие расходы                             | 2350        | -2 522                | -790         | -154         | -11               |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b> | <b>2300</b> | <b>-3 571</b>         | <b>2 392</b> | <b>5 862</b> | <b>118</b>        |
| Текущий налог на прибыль                   | 2410        | 714                   | -478         | -1 172       | -24               |
| в т.ч. постоянные налоговые обязательства  | 2421        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| Прочее                                     | 2460        | 0                     | 0            | 0            | 0                 |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>             | <b>2400</b> | <b>-2 857</b>         | <b>1 914</b> | <b>4 690</b> | <b>94</b>         |

Источник: данные финансовой отчетности Общества

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

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

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

#### Основные выводы:

- По состоянию на 30.06.2023 г. валюта баланса Общества составила 276 692 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 276 670 тыс. руб.
- В структуре активов преобладают внеоборотные активы.
- В структуре капитала преобладают собственные средства.
- У Общества достаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал имеет положительное значение.
- За весь анализируемый период баланс Общества ликвиден.
- Платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе высокая.
- Финансовая устойчивость Общества высокая, у Общества отсутствуют заемные средства.
- Деятельность Общества не генерирует выручку.
- С 2021 г. Общество получает доходы от денежных средств размещенных на депозитах в виде сумм процентов к получению. Деятельность Общества рентабельна.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

### 4.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР ПО СОСТОЯНИЮ НА МАЙ-ИЮНЬ 2023 ГОДА<sup>9</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной

<sup>9</sup>

[https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_may\\_iyun\\_2023\\_goda.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.html)

рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 15 Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.– май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022   | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021  |
|---------------------------------------|--------------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>       |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| ВВП                                   | 0,6          | 5,4    | 3,40   | -1,8     | -0,6   | -2,6   | -2,6   | -2,10  | -2,7      | -3,5       | -4,5      | 3,0      | 5,60  |
| Сельское хозяйство                    | 3,0          | 2,9    | 3,2    | 2,9      | 3,3    | 2,6    | 2,7    | 10,20  | 9,4       | 12,7       | 8,4       | 5,4      | -0,40 |
| Строительство                         | 8,9          | 13,5   | 5,7    | 8,8      | 6,0    | 11,9   | 9,9    | 5,20   | 6,9       | 5,2        | 3,6       | 3,9      | 7,00  |
| Суммарный оборот                      | 0,7          | 8,8    | 7,3    | -3,9     | -1,8   | -5,4   | -4,6   | -3,30  | -6,1      | -6,2       | -6,2      | 6,5      | 10,40 |
| Розничная торговля                    | -0,7         | 9,3    | 7,8    | -6,9     | -4,8   | -8,7   | -7,5   | -6,50  | -9,6      | -9,8       | -9,6      | 4,8      | 7,80  |
| Платные услуги населению              | 3,5          | 5,2    | 4,3    | 2,8      | 4,5    | 2,5    | 1,4    | 5,00   | 3,0       | 3,9        | 3,3       | 11,5     | 17,20 |
| Общественное питание                  | 15,2         | 22,4   | 16,9   | 12,2     | 16,4   | 8,0    | 11,8   | 7,60   | 10,6      | 5,3        | 2,1       | 12,7     | 26,80 |
| Оптовая торговля                      | -3,0         | 14,5   | 5,0    | -10,7    | -8,0   | -15,0  | -9,7   | -16,70 | -20,9     | -23,8      | -19,9     | 2,1      | 5,30  |
| Грузооборот транспорта                | -2,6         | -4,6   | -3,0   | -1,7     | -3,3   | 0,0    | -1,7   | -2,50  | -5,5      | -5,3       | -2,9      | 4,2      | 5,60  |
| Инвестиции в основной капитал         | -            | -      | -      | 0,7      | -      | -      | -      | 4,60   | 3,3       | 2,3        | 3,3       | 13,8     | 8,60  |
| Промышленное производство             | 1,8          | 7,1    | 5,2    | -0,9     | 1,2    | -1,7   | -2,4   | -0,60  | -3,0      | -1,2       | -2,6      | 5,1      | 6,30  |
| Добыча полезных ископаемых            | -1,0         | 1,9    | 3,1    | -3,3     | -3,6   | -3,2   | -3,1   | 0,80   | -2,5      | 0,1        | -1,1      | 7,4      | 4,20  |
| Обрабатывающие производства           | 4,8          | 12,8   | 8,0    | 1,1      | 6,3    | -1,2   | -2,3   | -1,30  | -3,4      | -1,8       | -3,9      | 4,9      | 7,40  |
| <b>Инфляция</b>                       |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| Индекс потребительских цен            | 6,0          | 2,50   | 2,3    | 8,6      | 3,5    | 11,0   | 11,8   | 11,90  | 12,2      | 14,4       | 16,9      | 11,5     | 8,40  |
| Индекс цен производителей             |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| Промышленность                        | -7,9         | -3,6   | -12,7  | -7,7     | -10,6  | -7,5   | -4,6   | 11,40  | -1,5      | 4,6        | 20,4      | 24,6     | 24,50 |
| Добыча полезных ископаемых            | -24,3        | -7,7   | -33,1  | -26,2    | -32,1  | -26,3  | -18,6  | 14,70  | -11,5     | 1,1        | 32,6      | 44,4     | 46,20 |
| Обрабатывающие производства           | -5,1         | -4,6   | -8,3   | -4,2     | -5,8   | -3,9   | -2,7   | 11,30  | 0,7       | 5,6        | 19,0      | 22,0     | 21,80 |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b> |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| <b>Реальная заработная плата</b>      |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,20         | -      | 10,4   | 1,90     | 2,7    | 2,0    | 0,6    | 0,30   | 0,50      | -1,90      | -5,40     | 3,10     | 4,50  |
| <b>Номинальная заработная плата</b>   |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 11,40        | -      | 13,0   | 10,70    | 6,3    | 13,2   | 12,4   | 14,10  | 12,70     | 12,20      | 10,60     | 15,00    | 11,50 |
| <b>Реальные денежные доходы</b>       |              |        |        |          |        |        |        |        |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -            | -      | -      | 0,10     | -      | -      | -      | -1,50  | 0,90      | -4,30      | -1,70     | -0,70    | 3,90  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года           | янв.– май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021  |
|---|--------------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>   |              |        |        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -            | -      | -      | 0,1      | -      | -      | -      | -1,0  | 1,5       | -5,3       | 0,0       | -0,5     | 3,3   |
| <b>Численность рабочей силы</b>                 |              |        |        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 1,2          | 1,2    | 1,3    | 1,1      | 1,5    | 0,8    | 1,0    | -0,6  | -0,7      | -0,6       | -0,5      | -0,4     | 0,6   |
| млн чел.  | 75,7         | 75,8   | 75,8   | 75,6     | 75,6   | 75,4   | 75,6   | 74,9  | 75,0      | 75,1       | 74,9      | 74,7     | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                   | 76,0         | 76,0   | 76,0   | 76,1     | 76,1   | 76,0   | 76,1   | -     | 74,6      | 74,8       | 75,1      | 75,2     | -     |
| <b>Численность занятых</b>                      |              |        |        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 1,9          | 2,0    | 2,1    | 1,9      | 2,3    | 1,5    | 1,9    | 0,4   | -0,2      | 0,0        | 0,6       | 1,0      | 1,6   |
| млн чел.  | 73,1         | 73,4   | 73,3   | 72,9     | 73,0   | 72,8   | 72,9   | 72,0  | 72,2      | 72,2       | 71,9      | 71,5     | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                   | 73,5         | 73,5   | 73,5   | 73,5     | 73,5   | 73,4   | 73,5   | -     | 71,9      | 71,9       | 72,0      | 72,1     | -     |
| <b>Численность безработных</b>                  |              |        |        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -16,5        | -18,3  | -18,0  | -15,5    | -15,2  | -14,2  | -17,1  | -18,7 | -13,5     | -14,1      | -20,2     | -25,1    | -16,0 |
| млн чел.  | 2,6          | 2,4    | 2,5    | 2,7      | 2,6    | 2,6    | 2,7    | 3,0   | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                   | 2,6          | 2,5    | 2,5    | 2,6      | 2,6    | 2,6    | 2,7    | -     | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | -     |
| <b>Уровень занятости</b>                        |              |        |        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0         | 61,0   | 61,1   | 61,0     | 61,1   | 60,9   | 61,0   | -     | 59,3      | 59,3       | 59,5      | 59,5     | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>                      |              |        |        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к рабочей силе                              | 3,4          | 3,2    | 3,3    | 3,5      | 3,5    | 3,5    | 3,6    | 3,9   | 3,7       | 3,8        | 4,0       | 4,2      | 4,8   |
| SA  | 3,4          | 3,3    | 3,3    | 3,4      | 3,4    | 3,4    | 3,5    | -     | 3,7       | 3,9        | 4,0       | 4,1      | -     |

Источник: [https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_may\\_iyun\\_2023\\_goda.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.html)

### 4.3. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ 1-ГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА<sup>10</sup>

Рисунок 2 Основные индикаторы рынка

| Показатель                                | П1 2021   | П1 2022 | П1 2023 |
|---|-----------|---------|---------|
| Общий объем инвестиций*, \$ млн           | 779       | 925     | 3 149   |
| Общий объем инвестиций*, млрд руб.        | 55        | 66      | 242     |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», % |           |         |         |
| Офисная недвижимость                      | 9-9,5     | 10-11   | 10-11   |
| Торговая недвижимость                     | 9-10      | 10-11   | 10-11   |
| Складская недвижимость                    | 10,5-11,5 | 11-13   | 11-13   |

Источник: Nikoliers

#### Основные итоги

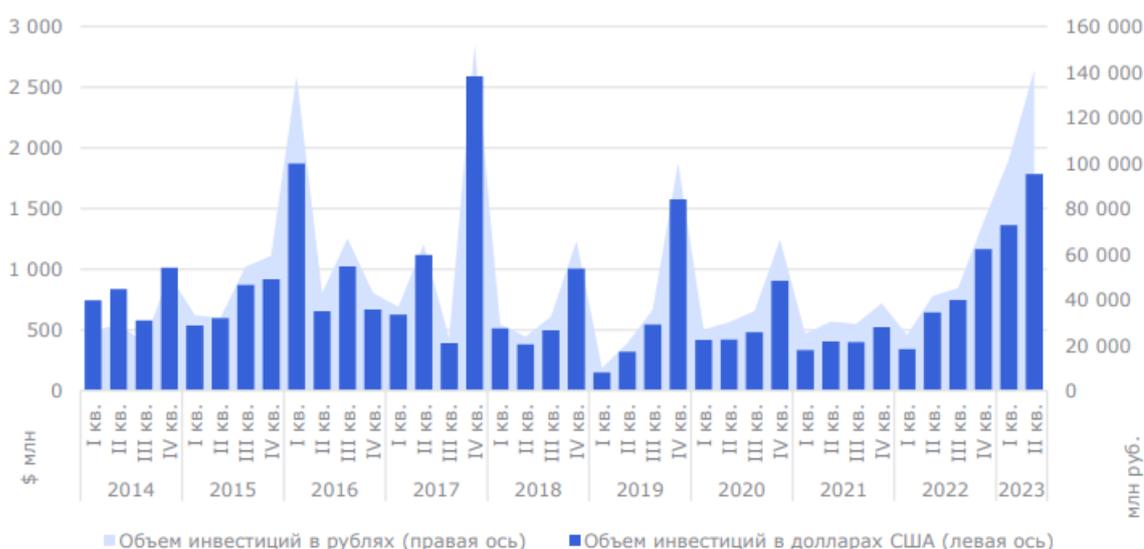
По итогам I полугодия 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$3 149 млн, или 242 млрд руб. (без учета производств и площадок под девелопмент), что превышает объем транзакций за весь 2022 год и является пиковым значением за последние пять лет. Уровень ключевой ставки ЦБ в течение I полугодия 2023 г. сохранялся на уровне 7,5%. Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес покупателей к приобретению активов, собственниками которых являются зарубежные компании, объявившие об уходе с российского рынка. Объем транзакций с участием иностранных игроков в качестве продавцов недвижимости за I полугодие 2023 г. составил более половины от объема транзакций и достиг показателя в \$1 604 млн, или 122 млрд руб., превысив объем, реализованный по итогам всего 2022 года.

Заметен активный интерес как профильных, так и непрофильных российских инвесторов к активам институционального качества с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет объектам недвижимости, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость лидером стал торговый сегмент, сформировавший более 57% от объема транзакций; офисный и складской сегменты привлекли 20% и 15% от объема вложений соответственно; доля гостиничной недвижимости составила 7%.

Географическое распределение инвестиций не изменилось в сравнении с итогами 2022 г.: Московский регион привлек доминирующий объем — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%.

Рисунок 3 Динамика объема инвестиций



Источник: Nikoliers

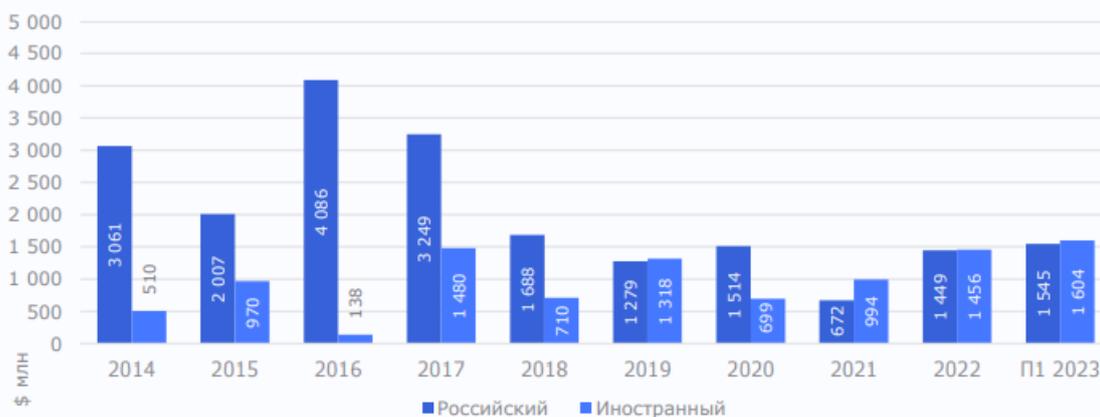
<sup>10</sup> <https://nikoliers.ru/upload/iblock/926/pzfkliio09k4gy2o1ebfhvz7k5jdx5m.pdf>

Рисунок 4 Стоимость кредитования нефинансовых организаций (свыше года), ключевая ставка и инфляция в РФ



Источник: Nikoliers, ЦБ РФ

Рисунок 5 Распределение объема сделок по источнику капитала продавца



Источник: Nikoliers

Рисунок 6 Географическое распределение объема сделок, % от объема транзакций



Источник: Nikoliers

### Распределение инвестиций и ключевые сделки

По итогам I полугодия 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось более 57%, или \$1 808 млн (140 млрд руб.):

- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» семь торговых центров «Парк Хаус» в пяти городах;

- в Москве были реализованы «Метрополис» американских Hines и Morgan Stanley и Columbus компании Mall Management Group;
- в Петербурге чешская PPF Real Estate продала «Невский центр»;
- в Екатеринбурге калужский производитель Grand Line приобрел «Радуга Парк»;
- в Краснодаре кубанский застройщик Ava Group купил «СБС Мегамолл».

Новые собственники приобретают активы как с целью их развития с его текущим назначением, так и для редевелопмента. Так, в Краснодаре сеть аптек «Апрель» приобрела ТЦ «Карнавал», чтобы переформатировать здание под офисы.

Доля сегмента офисной недвижимости составила 20%, или \$624 млн (49 млрд руб.):

- в Санкт-Петербурге армянский фонд недвижимости Valchug Capital купил у финских компаний ЕКЕ и Vicus БЦ Pulkovo Sky;
- в Москве частный инвестор купил у Alcon Group БЦ в составе МФК Alcon III;
- Siemens продали БЦ «Легион II» компании «Инсайт».

При этом качественные офисные здания находятся также в фокусе интереса со стороны конечных пользователей:

- IT-группа «Астра» приобрела здание в квартале Ostankino Business Park в Москве;
- VK купила башню А в составе Skylight в Москве, а также ЗАО «Зингер» у «Альфа-Банка» с целью получения права аренды всего Дома Зингера, где находится головной офис компании в Санкт-Петербурге.

Рисунок 7 Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: Nikoliers

Интересом у инвесторов пользуется складской сегмент — 15%, или \$481 млн (35 млрд руб.):

- производитель и дистрибьютор автозапчастей купил склад в комплексе «Внуково 2» в Москве;
- Central Properties купил у европейской компании Logicor склад в Санкт-Петербурге;
- UD GROUP приобрела склад KAZANEXPRESS в Республике Татарстан;
- ЗПИФ «ПНК-Рентал» продал свои объекты УК «Современные Фонды Недвижимости» (ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»). Помимо классических складских объектов, на фоне ухода международных компаний с российского рынка, в 2023 г. сохранился также тренд по продаже производственных активов.

На долю гостиничного сегмента пришлось около 7%, или \$233 млн (18 млрд руб.):

- Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей на более чем 4 000 номеров в четырех городах России.

Повышенным спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты — с ростом потенциала внутреннего туризма появляется все больше запросов на реконструкцию старых санаторных построек и баз отдыха, развитие курортов. Так, краснодарская компания «Горные вершины» стала победителем конкурса на покупку курорта «Архыз» в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

## Тенденции и прогнозы

Уход иностранных компаний из России, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости. Прежде всего это действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами.

Ожидается, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении всего 2023 года. Однако горизонт возможностей быстро сужается: многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров. В то же время длительность прохождения Правительственной комиссии и согласование приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС могут привести к растягиванию процесса заключения сделок, фактическое завершение которых придется на 2024 г.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Рисунок 8 Динамика ставок капитализации «прайм»



Источник: Nikoliers

**Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках.**

Однако пока мы не наблюдаем роста сделок, пропорционального увеличению предложения. Важными игроками рынка остаются банки и государственные структуры, на балансе которых присутствуют непрофильные активы. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и с учетом текущей ситуации продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости, с целью повышения скорости реализации.

У многих компаний в текущей ситуации появляются проблемы с денежным потоком, что неизбежно влияет на исполнение обязательств, увеличивая количество стрессовых активов на балансе залогодержателей. Объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что позволяет ускорить сроки реализации проектов и может быть выгоднее для девелоперов в условиях ограниченного числа свободных площадок под строительство в черте города, а также возросшей себестоимости капитального строительства.

**Продолжает укрепляться тренд на «упаковку» объектов в ЗПИФ.**

С одной стороны, это позволяет структурировать собственность в формате закрытого фонда, позволяющего собственникам сохранять анонимность, в том числе при смене состава инвесторов.

С другой — частные инвесторы все больше интересуются вложениями в ЗПИФ недвижимости, которые имеют сформированные портфели из качественных проектов девелопмента или объектов с доходом от арендных платежей, что позволяет собственникам привлекать менее дорогое по сравнению с банковским финансирование.

В текущей конъюнктуре для частных инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. ЗПИФ приобретают активы,

реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистов, обеспечивающих их деятельность.

#### 4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>11</sup>

Основные индикаторы рынка качественной офисной недвижимости Москвы представлены в таблице ниже.

Таблица 16 Основные индикаторы рынка

| Показатель   | П1 2021       | П1 2022       | П1 2023       |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>                          | <b>19,4</b>   | <b>19,5</b>   | <b>19,9</b>   |
| Класс А  | 4,9           | 5             | 5,3           |
| Класс В+/-   | 14,5          | 14,5          | 14,6          |
| <b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>                                     | <b>446,3</b>  | <b>37,8</b>   | <b>104,7</b>  |
| Класс А  | 344,5         | 0             | 99,7          |
| Класс В+/-   | 101,8         | 37,8          | 5             |
| <b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>         | <b>681</b>    | <b>556</b>    | <b>875</b>    |
| <b>Доля вакантных площадей, %</b>                                  | <b>8,1</b>    | <b>7,9</b>    | <b>8</b>      |
| Класс А  | 11,5          | 10,4          | 12,2          |
| Класс В+/-   | 7             | 7             | 6,4           |
| <b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год</b> | <b>20 823</b> | <b>22 242</b> | <b>21 503</b> |
| Класс А  | 28 040        | 28 145        | 26 460        |
| Класс В+/-   | 16 795        | 18 939        | 17 753        |

\*ставки аренды не включают в себя операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%)

Источник: Nikoliers

#### ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

О восстановлении активности участников рынка офисной недвижимости Москвы свидетельствует изменение ключевых индикаторов. По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.). Рост арендной активности, а также выход на рынок новых объектов, частично реализованных (распроданных или арендованных) еще на этапе строительства, приводит к росту заполняемости объектов.

Во II квартале 2023 г. введено три новых объекта класса А: DM Tower, Park Legend, Capital Towers. Всего по итогам I полугодия введено 104,7 тыс. кв. м качественных офисов.

Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям. Корректировки ставок, вызванные индивидуальными коммерческими условиями от собственников, отражаются и на уровне ставок аренды: в классе А снижение составило 4,2%, в классе В+/- ставки растут на 1,1%.

Рисунок 9 Динамика основных показателей, класс А и В+/-

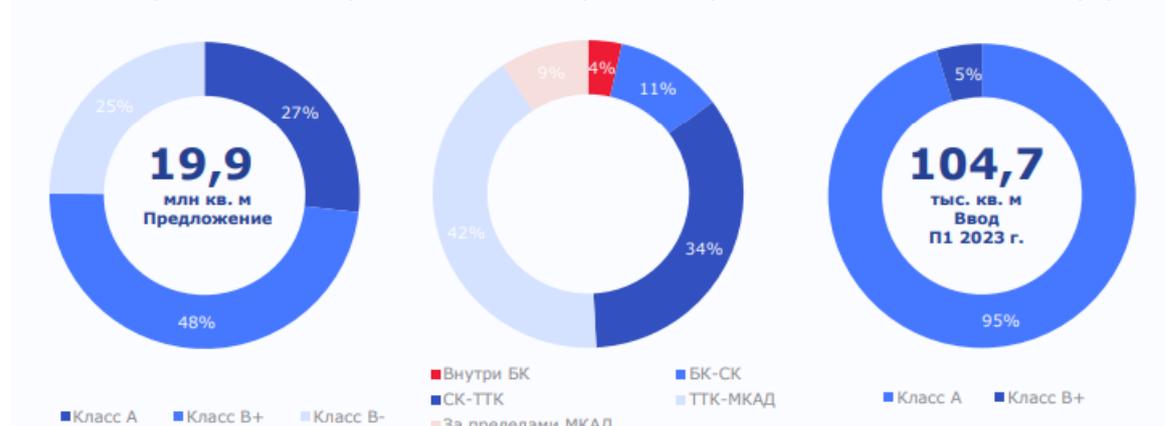


<sup>11</sup> <https://nikoliers.ru/upload/iblock/051/4fhwix4n7vzflhd11fee20eqk863n5um.pdf>

Источник: Nikoliers

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рисунок 10 Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %



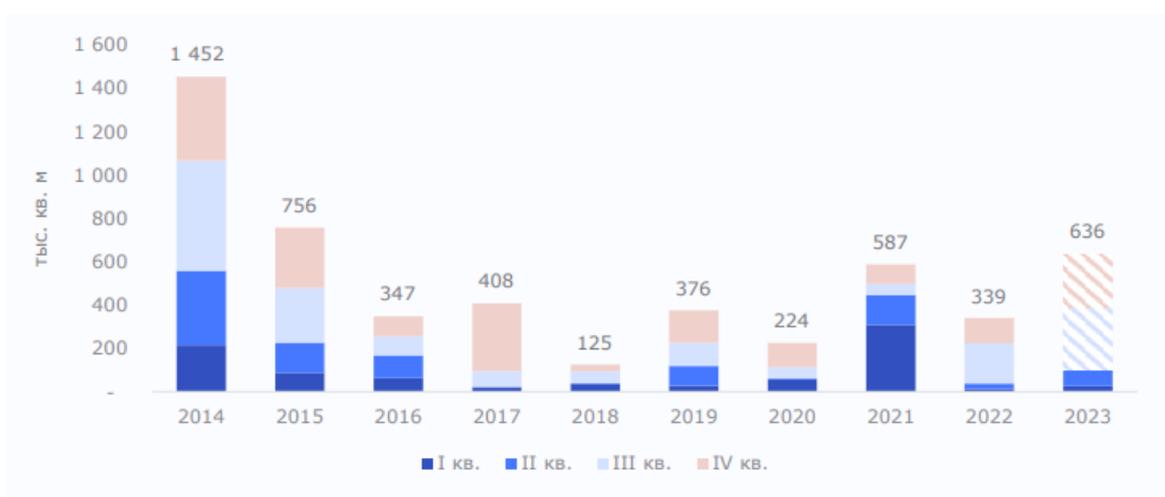
Источник: Nikoliers

В I полугодии 2023 г. введено в эксплуатацию 104,7 тыс. кв. м качественных офисных площадей, при этом во II квартале 2023 г. введены три новых офисных объекта класса А, такие как DM Tower (GLA — 27,1 тыс. кв. м), Park Legend (GLA — 41,9 тыс. кв. м), и Capital Towers (GLA — 8,8 тыс. кв. м). Два бизнес-центра реализуются в формате розничной продажи лотов, и на момент ввода в эксплуатацию в них реализовано суммарно порядка 64% офисных площадей. Учитывая динамику реализации объектов на стадии строительства, можно говорить о текущей востребованности подобного продукта на рынке офисной недвижимости.

Новое предложение I полугодия 2023 г. распределяется преимущественно за пределами Третьего транспортного кольца. Так, на зону ТТК-МКАД приходится 83% от объема новых офисов. За МКАД введено 5% офисных площадей в I полугодии, в то время как на объекты внутри ТТК пришлось 12% введенного предложения.

Во II полугодии 2023 г. к вводу заявлено еще порядка 531 тыс. кв. м офисов, среди которых 67% — объекты класса А. Девелоперы ускорили темпы реализации проектов по сравнению с прошлым годом, однако мы по-прежнему наблюдаем сдержанную динамику прироста нового предложения по сравнению с анонсирующимися объемами в начале этого года. В то же время плавный ввод строительства обеспечивает встраивание в рынок нового предложения, не вызывая роста вакантности, и поддерживает интерес у потребителей.

Рисунок 11 Динамика ввода офисных площадей



Источник: Nikoliers

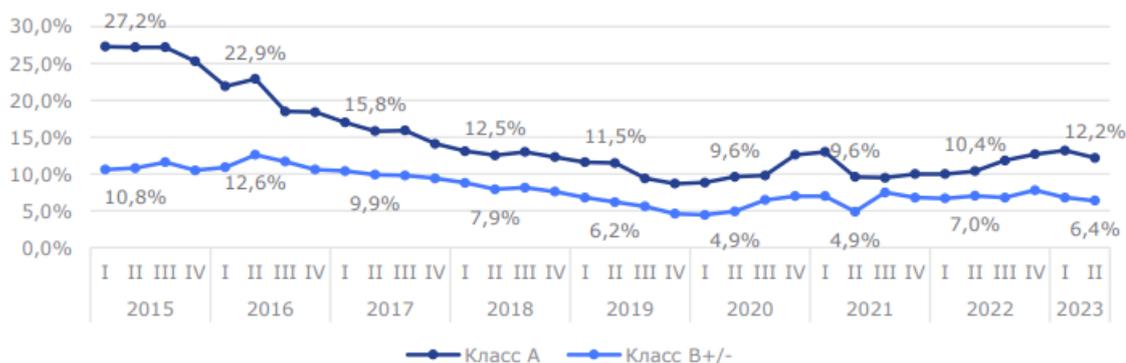
## ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ

Активизация спроса в I полугодии 2023 г. привела к снижению доли свободных площадей, зафиксировав общий уровень вакантности на отметке 8% (-0,5 п.п. к I кварталу 2023 г. и -1,1 п.п. к

итоговому показателю 2022 г.). При этом по отношению к I кварталу 2023 г. вакансии в классе А Премиум субрынка, являющегося самой дорогой локацией, показывает прирост на 1,4 п.п., в классе В+/- отмечается рост вакансии по 2 п.п. в Тульском и в Ленинском субрынках.

За последний год основная часть иностранного бизнеса пересмотрела варианты присутствия на территории России, реструктуризовав свой бизнес или покинув страну, поэтому влияние данного фактора на рынок офисной недвижимости будет постепенно сокращаться. Основным драйвером спроса будет растущий российский бизнес и реализация накопленного спроса за предыдущие периоды турбулентности в 2020 и 2022 гг.

Рисунок 12 Доля свободных площадей по классам



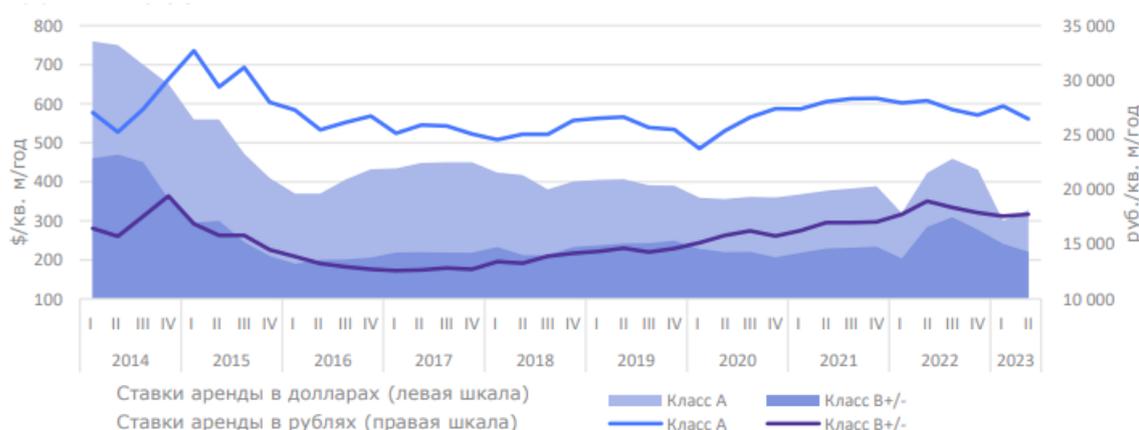
Источник: Nikoliers

### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.). Наблюдается рост ставки в пределах МКАД в классе В+/- на 2,5%, в то же время за пределами МКАД зафиксировано снижение ставки на 5,5% (по отношению к результату I квартала 2023 г.). Схожая картина наблюдается и в объектах класса А за МКАД, где снижение средневзвешенной ставки за квартал составило -8,8%, что оказывает существенное влияние на среднерыночную ставку в Москве.

Спрос российского бизнеса на менее дорогие объекты склоняет собственников снижать ставку для обеспечения занятости пустующих объектов. Например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка снизилась на 1,9% по сравнению с I кварталом 2023 г. На рынке складывается нетипичная картина в классе А: и вакансии, и ставки аренды снижаются. С одной стороны, это связано с уходом с рынка части качественного предложения по ставке выше среднерыночной, в то же время собственники менее востребованных объектов в попытке привлечь потенциального арендатора начали снижение ставок.

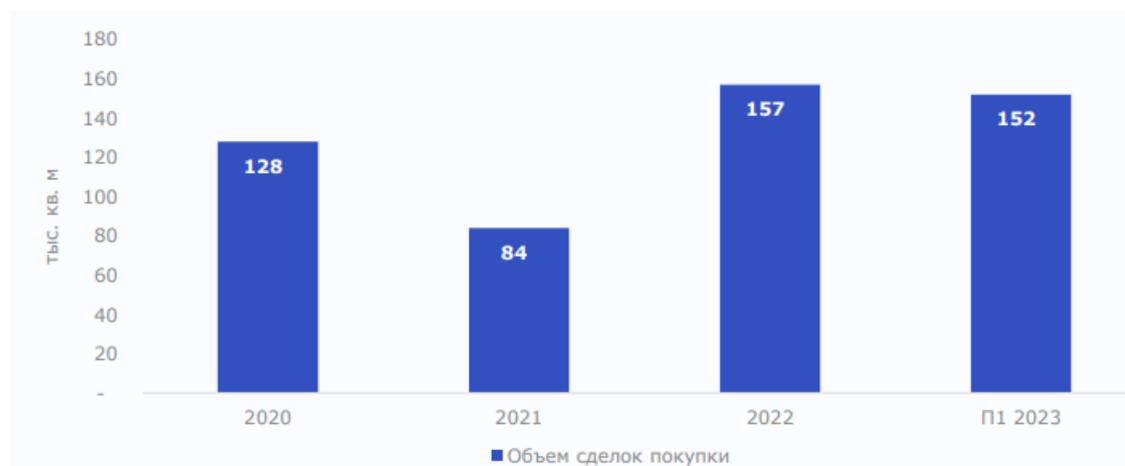
Рисунок 13 Динамика ставок аренды по классам



Источник: Nikoliers

## РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Рисунок 14 Распределение сделок купли-продажи офисных объектов



Источник: Nikoliers

По итогам I полугодия 2023 г. объем заключенных сделок купли-продажи офисов достиг отметки 152 тыс. кв. м, что составляет 96% от итогового показателя 2022 г. и является рекордным значением за всю историю наблюдений.

В разрезе спроса на покупку офисной недвижимости конечными пользователями также отмечается приобретение компаниями зданий полностью. Доля таких сделок, по данным за 2022 г., составляла 55% от общего объема купленных площадей, а по итогам I полугодия 2023 г. фиксируется в размере 59% от общей доли сделок.

Привлекательные предложения реализуются еще на этапе строительства, рынок испытывает потребность в качественных площадях, а сдержанный ввод нового строительства держит цены на привлекательные лоты на высоком уровне. При этом потребность в крупных объемах (от 5 тыс. кв. м) стимулирует конкуренцию среди покупателей ввиду ограниченности таких вариантов на рынке.

В I полугодии 2023 г. заключены значимые для рынка сделки приобретения, такие как покупка компанией VK одной из башен БЦ SkyLight, приобретение ГК «Астра» 5-го корпуса в составе «Останкино Бизнес Парк» и покупка Россельхозбанком 13,4 тыс. кв. м в БЦ «Око Фаза II».

Таблица 17 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в первом полугодии 2023 г.

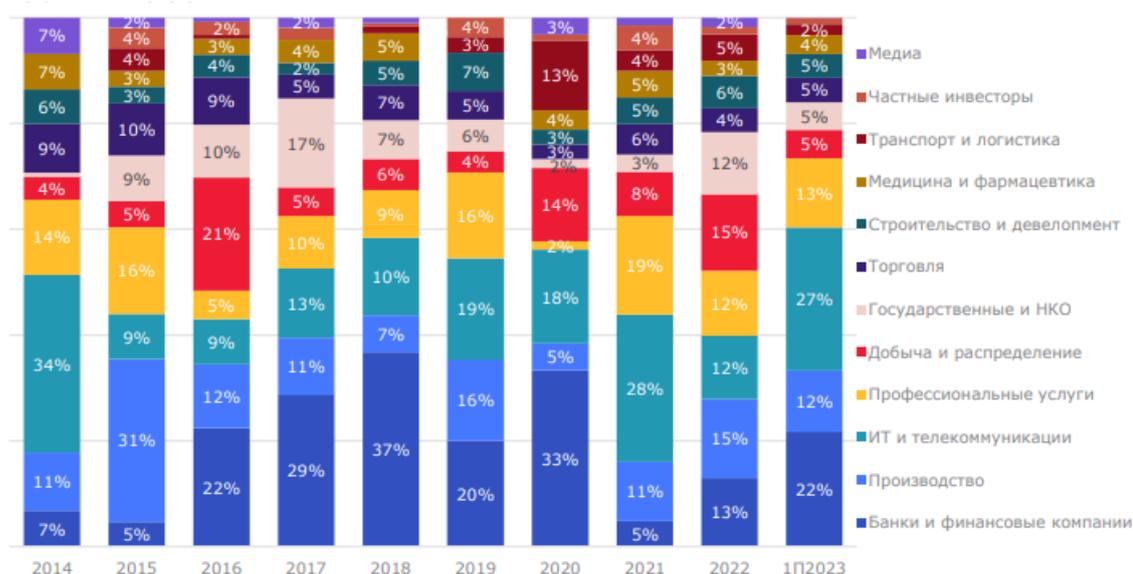
| Компания         | Площадь, кв.м. | Тип сделки | Бизнес-центр                   | Адрес                          | Класс |
|------------------|----------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| VK               | 30 487         | Продажа    | SkyLight, стр. А               | Ленинградский пр-т, 39, стр. А | А     |
| ГК «Астра»       | 22 250         | Продажа    | Останкино Бизнес Парк, фаза II | Огородный пр-д, 16             | А     |
| ИК «Инсайт»      | 18 600         | Продажа    | Легион II                      | Татарская ул., 11Б             | А     |
| «ВАРТОН»         | 16 250         | Продажа    | Останкино Бизнес Парк, фаза II | Огородный пр-д, 16             | А     |
| «Россельхозбанк» | 13 396         | Продажа    | Око Фаза II                    | 1-й Красногвардейский пр-д, 19 | В+    |

Источник: Nikoliers

### СПРОС

Общий объем площадей, купленных и арендованных в I полугодии 2023 г., составил 875 тыс. кв. м, превысив результат аналогичного периода 2022 г. на 57%, а результат по отношению к I полугодию 2021 г. — на 28%. Активность участников рынка поддерживается реализацией отложенного спроса, сформированного за турбулентный период 2020 и 2022 гг. Объем чистого поглощения за I полугодие 2023 г. составил 292 тыс. кв. м (в 2022 г. объем чистого поглощения был отрицательным).

Рисунок 15 Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %



Источник: Nikoliers

Основными игроками рынка по объему сделок в I полугодии 2023 г. выступают компании сектора ИТ и телекоммуникаций (27%), банки и финансовые компании (22%), организации сферы профессиональных услуг (13%) и сфера производства (12%).

Кроме того, существенным фактором увеличения спроса стал растущий объем сделок купли-продажи офисных помещений. Наиболее крупные сделки, совершенные в I полугодии 2023 г., представлены сделками купли-продажи.

Таблица 18 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в первом полугодии 2023 г.

| Компания        | Площадь, кв.м. | Тип сделки | Бизнес-центр    | Адрес                               | Класс |
|-----------------|----------------|------------|-----------------|-------------------------------------|-------|
| «Промсвязьбанк» | 13 916         | Аренда     | «Балчуг Плаза»  | Балчуг ул., 7                       | A     |
| «Такском»       | 5 085          | Аренда     | ТДК «Калужский» | Профсоюзная ул., 61а                | B+    |
| «Инвитро»       | 5 000          | Аренда     | Легион III      | Киевская ул., 7                     | B+    |
| Chery           | 4 433          | Аренда     | Метрополис      | Ленинградское ш., 16А, стр. 2       | A     |
| «Россети Цифра» | 4 000          | Аренда     | ДЦ «Диапазон»   | 1-й Волоколамский проезд, 10, стр.3 | B+    |

Источник: Nikoliers

### СПРОС НА СЕРВИСНЫЕ ОФИСЫ

Общий объем сделок по аренде в сервисных офисах составил порядка 34 тыс. кв. м, что превысило значение аналогичного периода прошлого года в два раза. Активность рынка поддерживается компаниями торговой сферы (42%), медицины и фармацевтики (16%), а также сектором ИТ и телекоммуникаций (15%). Преобладающая структура спроса объясняется крупными сделками, прошедшими во II квартале 2023 г. на площадках Flexity и Manuafqurity.

Сервисный офис выступает привлекательным вариантом размещения команды, исключая вовлеченность персонала в административные процессы. Для быстро растущего бизнеса и в условиях изменяющейся среды ускоренное заключение договоров и доступ к рабочему месту является важным преимуществом.

В 2023 г. открыто около 9,2 тыс. кв. м новых площадок сервисных офисов, что обеспечило рост рынка на 2%. Общий объем предложения составил 385 тыс. кв. м. Открыто в I полугодии 2023 г. четыре площадки: «Атмосфера Известия», расположившаяся внутри Садового кольца, «Практик Пролетарская», «Workki ФОК» и «Товарищество Гончар» — в пределах ТТК.

Рисунок 16 Распределение спроса на сервисные офисы по бизнес-секторам компаний, %



Источник: Nikoliers

Таблица 19 Ключевые сделки в сервисных офисах в первом полугодии 2023 г.

| Компания                  | Площадь, кв.м. | Оператор     | Площадка         |
|---------------------------|----------------|--------------|------------------|
| «Сбермегамаркет»          | 10 000         | Flexity      | «Овчинниковская» |
| Delrus                    | 4 827          | Manuqaftury  | Poklonka Place   |
| OBI                       | 1 600          | Businessclub | «Искра-Парк»     |
| Confidential              | 1 542          | Workki       | «Комсомольская»  |
| «Росмэн»                  | 1 500          | SOK          | «Арена Парк»     |
| Структуры «РЖД»           | 1 131          | Workki       | «Комсомольская»  |
| GoMobile                  | 1 128          | KNOW WHERE   | BALCHUG          |
| Samsung R&D Institute RUS | 1 014          | Flexity      | «Овчинниковская» |
| УК «Баимская»             | 1 000          | Space 1      | «Меркурий»       |
| BetBoom                   | 1 000          | Businessclub | «Искра-Парк»     |

Источник: Nikoliers

## ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ ОФИСНОГО РЫНКА

Уже более года российский бизнес продолжает развиваться в условиях трансформации внешней среды. После затишья 2022 г. высокая деловая активность как арендаторов, так и покупателей офисной недвижимости способствовала росту объемов заключаемых сделок в первой половине 2023 г. Подобный всплеск интереса к офисам связан как с необходимостью улучшения офисного пространства и расширения занимаемого метража, так и с поиском более оптимального и экономически выгодного решения на фоне появления интересных предложений на рынке.

Ушедшие иностранные компании освободили офисные площади с первоклассной отделкой в удобных локациях, и в текущих условиях российский бизнес может не только оптимизировать, но и улучшать имеющиеся офисы. При этом ставки аренды пока демонстрируют достаточно высокие значения, несмотря на частичную коррекцию. Так, например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка демонстрирует снижение и по итогам II квартала 2023 г. составляет 41 920 руб./кв. м/год. Мы ожидаем, что по мере приближения ставок к рыночным значениям объем поглощения в премиум-субрынках будет расти.

Сервисные офисы также остаются востребованными на рынке, при этом помимо сохраняющих активность маркетплейсов, уже несколько лет использующих гибкие офисные пространства для размещения дополнительных групп сотрудников, наблюдается смещение профиля арендаторов от финтех-компаний в сторону фармацевтического бизнеса.

На фоне наблюдаемого ослабления рубля покупка офисных помещений становится еще более привлекательным вариантом сбережения средств и/или инвестирования в собственный бизнес. При этом растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг. Кроме того, на рынке сохраняется острая

потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим мы ожидаем, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.

Рисунок 17 Данные по субрынкам Москвы



Источник: Nikoliers

| Субрынок                 | Доля свободных площадей |       |       | Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год |        |        |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------|--|--------|--------|
|                          | A                       | B+    | B-    | A                                      | B+     | B-     |
| 1, 5, 9 Премиум          | 18,1%                   | 7,5%  | 2,7%  | 41 920                                 | 30 594 | 26 856 |
| 1–14 ЦДР (кроме Премиум) | 6,1%                    | 7,0%  | 4,9%  | 31 694                                 | 23 255 | 22 824 |
| 15 Москва-Сити           | 4,3%                    | 9,6%  | -     | 37 553                                 | 27 724 | -      |
| 16 Ленинградский         | 13,7%                   | 10,9% | 4,3%  | 35 234                                 | 21 497 | 15 066 |
| 17 Суцевский             | 8,1%                    | 3,1%  | 5,0%  | 23 501                                 | 16 973 | 15 506 |
| 18 Электrozаводский      | 29,4%                   | 6,9%  | 7,1%  | 14 941                                 | 12 683 | 10 942 |
| 19 Тульский              | 8,0%                    | 8,1%  | 4,8%  | -                                      | 18 559 | 16 110 |
| 20 Ленинский             | 9,9%                    | 4,2%  | 10,0% | 18 521                                 | 16 708 | 23 434 |
| 21 Кутузовский           | 1,3%                    | 5,9%  | 0,2%  | 51 666                                 | 18 034 | 17 024 |

Источник: Nikoliers

| Диапазон колец Москвы     | Доля свободных площадей |       |      | Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год |        |        |
|---------------------------|-------------------------|-------|------|--|--------|--------|
|                           | A                       | B+    | B-   | A                                      | B+     | B-     |
| Внутри Бульварного кольца | 4,6%                    | 8,1%  | 1,3% | 47 105                                 | 33 812 | 26 332 |
| Бульварное-Садовое кольцо | 8,9%                    | 4,8%  | 3,1% | 39 585                                 | 28 135 | 24 428 |
| Садовое кольцо-ТТК        | 8,2%                    | 6,9%  | 6,0% | 36 861                                 | 21 907 | 18 600 |
| ТТК-МКАД                  | 10,0%                   | 7,4%  | 5,3% | 28 020                                 | 16 309 | 14 265 |
| За пределами МКАД         | 39,3%                   | 11,6% | 1,6% | 14 167                                 | 8 642  | 6 448  |

Источник: Nikoliers

#### 4.4.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4%. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).
- Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям.
- По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.).
- Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.).
- Растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг.
- На рынке сохраняется острая потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим ожидается, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### Определение оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки**

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

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

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

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

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

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

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

## **Составление отчета об оценке объекта оценки**

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

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

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

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

### **5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является: 100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочерёмушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90.

#### **5.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Рыночная (ценовая) информация.
- Финансовая информация.

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

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

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

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

### 5.2.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

#### 5.2.4. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

ФСО №8 п. 9: в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО V п. 24 затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек.

Затратный подход реализуется двумя методами:

- методом чистых активов
- методом ликвидационной стоимости.

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

Метод стоимости чистых активов целесообразно использовать, если:

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

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

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

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

Методика корректировок статей баланса

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

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

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

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

Базовая формула затратного подхода выглядит так:

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

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

## 6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.06.2023 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об Объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

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

Таблица 20 Активы и обязательства Общества

| Наименование показателя                                   | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023, тыс. руб. | Доля в структуре баланса |
|---|------------------|--|--------------------------|
| <b>Активы</b>   |                  |  |                          |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170             | 263 073  | 95,08%                   |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220             | 191  | 0,07%                    |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230             | 31   | 0,01%                    |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                  | 1250             | 13 395   | 4,84%                    |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260             | 2  | 0,001%                   |
| <b>Итого активы:</b>                                      |                  | <b>276 692</b>   | <b>100%</b>              |
| <b>Обязательства</b>                                      |                  |  |                          |
| Оценочные обязательства                                   | 1430, 1540       | -  | 0,00%                    |
| Кредиторская задолженность                                | 1520             | 22   | 0,01%                    |
| <b>Итого обязательства:</b>                               |                  | <b>22</b>  | <b>0%</b>                |
| <b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b>        |                  | <b>276 670</b>   |                          |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

#### Справедливая стоимость активов

##### Корректировка статьи «Финансовые вложения» (строка 1170)

По строке баланса 1170 отражаются долгосрочные финансовые вложения. По состоянию на 30.06.2023 общая сумма долгосрочных финансовых вложений Общества составляет 263 073 тыс. руб. (95,08% от всех активов Общества).

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

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

Согласно анализу и расчетам оценщика справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3» составила с учетом округления 638 000 тыс. руб.

**Таким образом, стоимость статьи «Финансовые вложения» (1170) по состоянию на дату оценки составляет 638 000 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.06.2023 на балансе Общества учитывается налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в размере 191 тыс. руб., что составляет 0,07% от валюты баланса Общества.

Налог на добавленную стоимость (НДС) входит в состав всех товаров и услуг, продаваемых и оказываемых на территории России. Формально этот налог платит производитель, но фактически его оплачивает конечный покупатель. Производитель, использующий в производстве товары других

компаний, при продаже своего товара должен оплачивать в бюджет не весь полученный от покупателя НДС, а только разницу между ним и суммой налога, заплаченной поставщиками. Таким образом, в статье баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» числится сумма, которую Общество может возместить в качестве налогового вычета, при расчете НДС с оказанных услуг и проданных товаров.

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

**Таким образом, стоимость статьи «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (1220) по состоянию на дату оценки составляет 191 тыс. руб.**

#### Корректировка статьи «Дебиторская задолженность» (1230)

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

По состоянию на 30.06.2023 на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 31 тыс. руб., что составляет 0,01% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 30.06.2023, предоставленная Заказчиком.

**Таблица 21** Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества

| Наименование                                       | Сумма на 30.06.2023 г., руб. |
|--|------------------------------|
| За услуги по почтовому обслуживанию УФПС г. Москвы | 18 946                       |
| Расчеты с бюджетом                                 | 11 995                       |
| <b>Итого</b>                                       | <b>30 941</b>                |

*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, в сумме 31 тыс. руб. является текущей, к погашению в краткосрочном периоде. Согласно ФСО III раздел I, пункт 2: процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Следовательно, информация о вероятности и сроках погашения дебиторской задолженности, полученная от Заказчика, принимается оценщиком как достоверная.

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

**Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 31 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.06.2023 размер денежных средств Общества составлял 13 395 тыс. руб. (или 4,84% 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 13 395 тыс. руб.**

#### Корректировка статьи «Прочие оборотные активы» (1260)

По состоянию на 30.06.2023 на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 2 тыс. руб. (или 0,001% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены расходами будущих периодов.

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

**Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 2 тыс. руб.**

### Справедливая стоимость обязательств

#### Корректировка статьи «Кредиторская задолженность» (1520)

По состоянию на 30.06.2023 на балансе Общества учитывается кредиторская задолженность в размере 22 тыс. руб., что составляет 0,01% в структуре пассивов Общества. Состав кредиторской задолженности по группам представлен в таблице ниже.

**Таблица 22 Расшифровка кредиторской задолженности Общества**

| Наименование                                     | Сумма на 30.06.2023 г., руб. |
|--|------------------------------|
| расчеты по налогам и сборам                      | 11 063                       |
| расчеты по социальному страхованию и обеспечению | 9 639                        |
| расчеты с поставщиками и подрядчиками            | 513                          |
| <b>Итого</b>                                     | <b>21 215</b>                |

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, кредиторская задолженность ООО «ПФ-Инвест» представлена в основном расчетами с бюджетом.

Определение вероятности и сроков погашения кредиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, кредиторская задолженность, отраженная по строке 1520 баланса на дату оценки, в сумме 22 тыс. руб. является текущей, к погашению в краткосрочном периоде. 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.

Основываясь на проведенном анализе и учитывая незначительную долю всей кредиторской задолженности в валюте баланса, справедливая стоимость кредиторской задолженности принимается равной балансовой стоимости.

**Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества (строка 1520), по состоянию на дату оценки, составила 22 тыс. руб.**

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

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

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

$MV_{Equity}$  – справедливая стоимость собственного капитала;

$V_A$  – справедливая стоимость активов;

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

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

**Таблица 23 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест» затратным подходом**

| Наименование показателя                                   | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023, тыс. руб. | Корректировка, тыс. руб. | Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб. |
|---|------------------|--|--------------------------|--|
| <b>Активы</b>   |                  |  |                          |  |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170             | 263 073  | 374 927                  | 638 000  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220             | 191  | -                        | 191  |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230             | 31   | -                        | 31   |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                  | 1250             | 13 395   | -                        | 13 395   |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260             | 2  | -                        | 2  |

| Наименование показателя                            | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023, тыс. руб. | Корректировка, тыс. руб. | Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб. |
|--|------------------|--|--------------------------|--|
| <b>Итого активы:</b>                               |                  | <b>276 692</b>   | 374 927                  | <b>651 619</b>                                   |
| <b>Обязательства</b>                               |                  |  |                          |  |
| Оценочные обязательства                            | 1430, 1540       | -  | -                        | -  |
| Кредиторская задолженность                         | 1520             | 22   | -                        | 22   |
| <b>Итого обязательства:</b>                        |                  | <b>22</b>  | -                        | <b>22</b>  |
| <b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b> |                  | <b>276 670</b>   | <b>374 927</b>           | <b>651 597</b>                                   |

*Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком*

Таким образом, справедливая стоимость 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **651 597 000 рублей**.

## 6.2. КОРРЕКТИРОВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

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

### 6.2.1. СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

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

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

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

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

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

- выборы Совета директоров и назначение менеджеров;
- определение вознаграждения менеджеров и их привилегий;
- определение политики предприятия, изменение стратегии развития бизнеса;
- принятие решений о поглощениях и слияниях с другими компаниями;
- принятие решений о ликвидации, распродаже имущества предприятия;
- принятие решений об эмиссии;
- изменение уставных документов;

- распределение прибыли по итогам деятельности предприятия и установление размеров дивидендов;
- принятие решения о продаже или приобретении собственных акций компании.

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

Таблица 24 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль

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

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

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

### 6.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

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

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

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

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

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

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 25 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест» в рамках затратного подхода**

| Наименование показателя                                   | Ед. изм.    | Значение           |
|---|-------------|--------------------|
| Оцениваемая доля  | %           | 100,00%            |
| Справедливая стоимость 100% УК                            | руб.        | 651 597 000        |
| Скидка на неконтроль                                      | %           | 0,00%              |
| Скидка на неликвидность                                   | %           | 0,00%              |
| Справедливая стоимость объекта оценки                     | руб.        | 651 597 000        |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)</b> | <b>руб.</b> | <b>650 000 000</b> |

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 26 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки**

| Подход        | Стоимость по подходам, руб. |
|---------------|-----------------------------|
| Затратный     | 650 000 000                 |
| 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 27 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки**

| Наименование   | Затратный подход        | Сравнительный подход | Доходный подход    |
|--|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Стоимость по подходу   | 650 000 000             | Обоснованный отказ   | Обоснованный отказ |
| Вес подхода  | 100%                    | -                    | -                  |
| <b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)</b> | <b>650 000 000 руб.</b> |                      |                    |

Источник: расчет Оценщика

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

**650 000 000 (Шестьсот пятьдесят миллионов) рублей.**

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

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Таким образом, для определения справедливой стоимости долгосрочных финансовых вложений необходимо рассчитать справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3».

### Краткое описание АО «Колизей-3»

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

Таблица 28 Общие сведения об АО «Колизей-3»

| Наименование показателя  | Характеристика   |
|--|--|
| Организационно-правовая форма  | Акционерное общество   |
| Полное наименование юридического лица на русском языке   | Акционерное общество "Колизей-3"   |
| Сокращенное наименование юридического лица на русском языке  | АО "Колизей-3"   |
| Адрес местонахождения  | 101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1 · Бизнес-центр «Бульварное Кольцо» |
| ОГРН   | 1027700573955  |
| Дата государственной. регистрации  | 07.10.1994   |
| ИНН  | 7706017922   |
| КПП  | 770101001  |
| Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве   |
| Уставный капитал, руб.   | 21 000   |
| Генеральный директор   | Семенов Николай Алексеевич   |
| Среднесписочная численность персонала за 2022 год, чел.  | 21   |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Согласно уставу Общества основной целью его деятельности является извлечение прибыли путем сдачи в аренду недвижимого имущества, а также осуществления иной хозяйственной деятельности.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России по состоянию на 30.06.2023 г.<sup>12</sup> АО «Колизей-3» осуществляет следующие виды деятельности:

- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (основной - ЕГРЮЛ, Бухгалтерская отчетность)

<sup>12</sup> Получено с использованием Системы СПАРК Интерфакс

- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
- 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Уставной капитал Общества размещен в 100 обыкновенных именных бездокументарных акциях номинальной стоимостью 210 рублей каждая, номер государственной регистрации выпуска 1-01-42647-Н, выпуск 2. Единственным акционером АО «Колизей-3» является ООО «ПФ-Инвест» (100% пакет акций), доля владения обременена залогом.

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

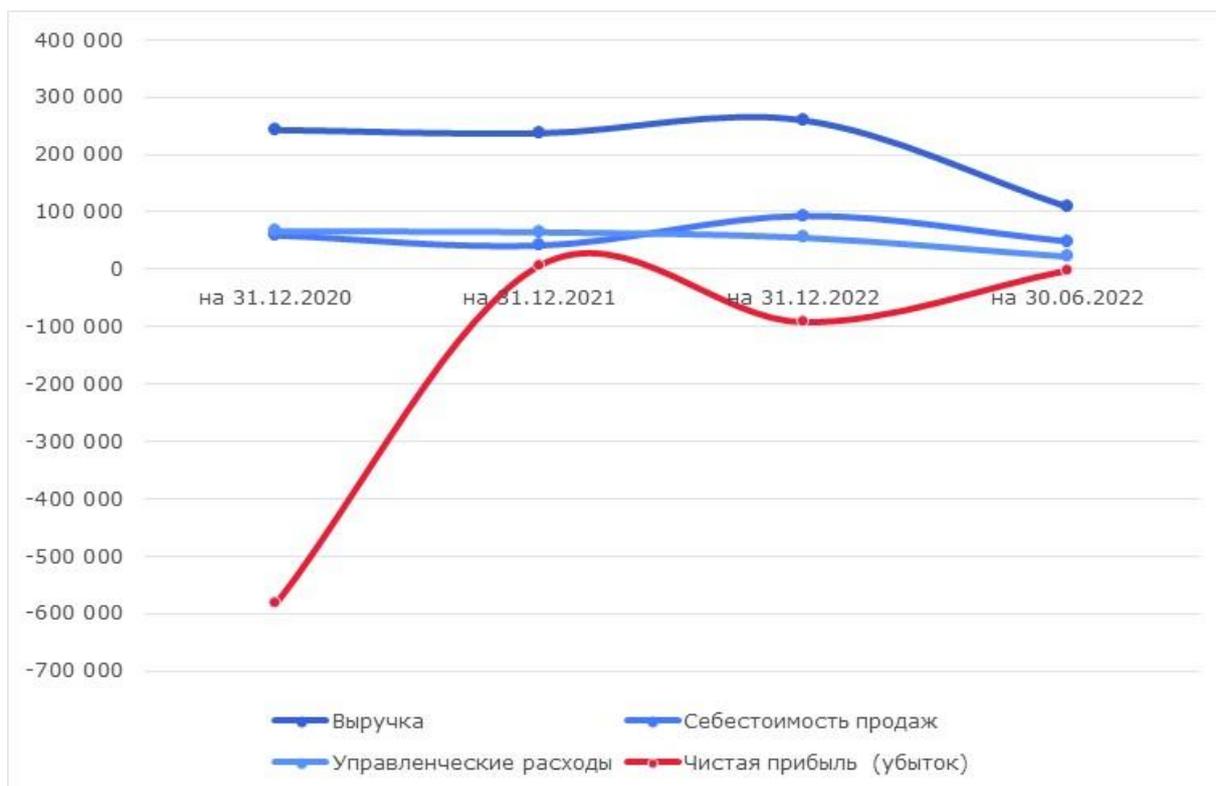
Ниже в таблице представлены финансовые показатели деятельности Общества в ретроспективном периоде:

**Таблица 29 Финансовые показатели деятельности АО «Колизей-3»**

| Наименование показателя                    | Код строки  | Показатели, тыс. руб. |                |                |               |
|--|-------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|
|  |             | на 31.12.2020         | на 31.12.2021  | на 31.12.2022  | на 30.06.2022 |
| Выручка                                    | 2110        | 243 613               | 237 785        | 260 251        | 108 462       |
| Себестоимость продаж                       | 2120        | -60 071               | -42 254        | -93 828        | -49 380       |
| <b>Валовая прибыль</b>                     | <b>2100</b> | <b>183 542</b>        | <b>195 531</b> | <b>166 423</b> | <b>59 082</b> |
| Коммерческие расходы                       | 2210        | 0                     | 0              | 0              | 0             |
| Управленческие расходы                     | 2220        | -67 453               | -66 065        | -56 359        | -22 699       |
| <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>          | <b>2200</b> | <b>116 089</b>        | <b>129 466</b> | <b>110 064</b> | <b>36 383</b> |
| Доходы от участия в других организациях    | 2310        | 0                     | 0              | 0              | 0             |
| Проценты к получению                       | 2320        | 22 474                | 0              | 14 863         | 1 746         |
| Проценты к уплате                          | 2330        | -190 233              | 0              | -103 555       | -50 596       |
| Прочие доходы                              | 2340        | 248 514               | 704 529        | 23 951         | 12 193        |
| Прочие расходы                             | 2350        | -924 493              | -885 524       | -65 571        | -375          |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b> | <b>2300</b> | <b>-727 649</b>       | <b>-51 529</b> | <b>-20 248</b> | <b>-649</b>   |
| Текущий налог на прибыль                   | 2410        | 145 298               | 58 824         | 4 533          | 2 531         |
| Прочее                                     | 2460        | 0                     | 0              | -76 056        | -3 083        |
| <b>Чистая прибыль (убыток)</b>             | <b>2400</b> | <b>-582 351</b>       | <b>7 295</b>   | <b>-91 771</b> | <b>-1 201</b> |

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

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



Из представленных данных видно, что выручка АО «Козизей-3» в анализируемом периоде слабо колеблется, сохраняя примерно один и тот же уровень (исключая данные за 1-е полугодие 2023 г.), из отчетов компании следует, что выручка формируется за счет управления собственным недвижимым имуществом – осуществляется предоставление в аренду помещений в бизнес-центре Бульварное кольцо. При этом чистая прибыль значительно колеблется, положительное значение чистой прибыли было получено только в 2021 г., однако достигнуто положительное значение за счет получения прочих доходов. В целом деятельность Общества не рентабельна. Отметим также что существует положительная тенденция к снижению абсолютных значений получаемых убытков.

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

Таблица 30 Баланс АО «Козизей-3» на 30.06.2023 г.

| Наименование показателя                                   | Код строки  | Значение показателей, тыс. руб. | Доля в структуре баланса |
|---|-------------|---------------------------------|--------------------------|
|   |             | на 30.06.2023                   |                          |
| <b>АКТИВЫ</b>   |             |                                 |                          |
| <b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |             |                                 |                          |
| Основные средства   | 1150        | 97 569                          | 6,40%                    |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160        | 1 249 543                       | 81,99%                   |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170        | 4 361                           | 0,29%                    |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180        | 90 970                          | 5,97%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>1 442 443</b>                | <b>94,65%</b>            |
| <b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |             |                                 |                          |
| Запасы  | 1210        | 370                             | 0,02%                    |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 9                               | 0,00%                    |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 45 752                          | 3,00%                    |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 9 050                           | 0,59%                    |
| Денежные средства   | 1250        | 25 897                          | 1,70%                    |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 445                             | 0,03%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>                                | <b>1200</b> | <b>81 524</b>                   | <b>5,35%</b>             |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>1 523 967</b>                | <b>100%</b>              |
| <b>ПАССИВЫ</b>  |             |                                 |                          |
| <b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                              |             |                                 |                          |
| Уставный капитал  | 1310        | 21                              | 0,001%                   |
| Переоценка внеоборотных активов                           | 1340        | 1 579 750                       | 103,66%                  |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)              | 1370        | -1 759 549                      | -115,46%                 |

| Наименование показателя              | Код строки  | Значение показателей, тыс. руб. | Доля в структуре баланса |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                      |             | на 30.06.2023                   |                          |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>          | <b>1300</b> | <b>-179 778</b>                 | <b>-11,80%</b>           |
| <b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |             |                                 |                          |
| Займы и кредиты                      | 1410        | 1 251 304                       | 82,11%                   |
| Отложенные налоговые обязательства   | 1420        | 259 395                         | 17,02%                   |
| Прочие долгосрочные обязательства    | 1450        | 35 841                          | 2,35%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>           | <b>1400</b> | <b>1 546 540</b>                | <b>101,48%</b>           |
| <b>V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |             |                                 |                          |
| Займы и кредиты                      | 1510        | 58 906                          | 3,87%                    |
| Кредиторская задолженность           | 1520        | 97 098                          | 6,37%                    |
| Доходы будущих периодов              | 1530        | 0                               | 0,00%                    |
| Оценочные обязательства              | 1540        | 1 201                           | 0,08%                    |
| Прочие краткосрочные обязательства   | 1550        | 0                               | 0,00%                    |
| <b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>            | <b>1500</b> | <b>157 204</b>                  | <b>10,32%</b>            |
| <b>БАЛАНС</b>                        | <b>1700</b> | <b>1 523 967</b>                | <b>100%</b>              |

Источник: данные, представленные Заказчиком

95% всех активов Общества составляют внеоборотные активы, которые формируются в основном за счет доходных вложений в материальные ценности (82%), основных средств (6%) и отложенных налоговых активов (6%). Величина прочих активов незначительна.

У Общества отсутствует собственный капитал, деятельность ведется на заемные средства. Собственного капитала не достаточно для покрытия накопленных убытков. Чистые активы отрицательны = -179 778 тыс. руб. Обязательства представлены в основном кредитами и займами, отложенными налоговыми обязательствами и кредиторской задолженностью.

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

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

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

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

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.06.2023 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

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

Таблица 31 Активы и обязательства АО «Колизей-3»

| Наименование показателя                                   | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023 г. | Доля в структуре баланса |
|---|------------------|--|--------------------------|
| <b>Активы</b>   |                  |  |                          |
| Основные средства   | 1150             | 97 569   | 6,40%                    |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160             | 1 249 543  | 81,99%                   |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170             | 4 361  | 0,29%                    |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180             | 90 970   | 5,97%                    |
| Запасы  | 1210             | 370  | 0,02%                    |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220             | 9  | 0,00%                    |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230             | 45 752   | 3,00%                    |
| Краткосрочные финансовые вложения                         | 1240             | 9 050  | 0,59%                    |

| Наименование показателя                            | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023 г. | Доля в структуре баланса |
|--|------------------|--|--------------------------|
| Денежные средства и денежные эквиваленты           | 1250             | 25 897   | 1,70%                    |
| Прочие оборотные активы                            | 1260             | 445  | 0,03%                    |
| <b>Итого активы:</b>                               |                  | <b>1 523 967</b>                                 | <b>100%</b>              |
| <b>Обязательства</b>                               |                  |  |                          |
| Заемные средства                                   | 1410, 1510       | 1 310 210  | 85,97%                   |
| Отложенные налоговые обязательства                 | 1420             | 259 395  | 17,02%                   |
| Оценочные обязательства                            | 1430, 1540       | 1 201  | 0,08%                    |
| Прочие долгосрочные обязательства                  | 1450             | 35 841   | 2,35%                    |
| Кредиторская задолженность                         | 1520             | 97 098   | 6,37%                    |
| <b>Итого обязательства:</b>                        |                  | <b>1 703 745</b>                                 | <b>112%</b>              |
| <b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b> |                  | <b>(179 778)</b>                                 |                          |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

### Справедливая стоимость активов

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

Балансовая стоимость основных средств Общества на 30.06.2023 составляет 97 569 тыс. руб., что составляет 6,40% от валюты баланса Общества. Балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности Общества на 30.06.2023 составляет 1 249 543 тыс. руб., что составляет 81,99% от валюты баланса Общества.

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

Таблица 32 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности АО «Колизей-3»

| Наименование   | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Амортизация, руб.  | Остаточная балансовая стоимость, руб. |
|--|---|--------------------|---------------------------------------|
| Автомобиль CITROEN Space Tourer  | 2 000 000                                 | 1 066 666,62       | 933 333                               |
| Газовая котельная (помещение БЦ Чистые пруды)  | 8 312 569                                 | 2 576 896          | 5 735 673                             |
| ИБП 1500 VA ,2USmartOnline 208/230 Double-Conversion UPS, SNMP Card Option           | 77 420                                    | 27 957             | 49 463                                |
| Карусельная дверь KVB  | 1 142 712                                 | 590 401            | 552 311                               |
| Козырек на подсистеме  | 669 492                                   | 478 208            | 191 283                               |
| Компрессор холодильной машины SZ185S4CC  | 108 133                                   | 11 960             | 96 173                                |
| Контроллер 3-AADC1   | 185 814                                   | 54 196             | 131 618                               |
| Лифты ( БЦ Чистые пруды)   | 5 995 724                                 | 1 689 704          | 4 306 020                             |
| Персональный компьютер (гл.бух.)   | 78 108                                    | 32 545             | 45 563                                |
| Персональный компьютер (Директор)  | 106 299                                   |                    | 106 299                               |
| Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды   | 1 990 060 833                             | 740 517 910        | 1 249 542 923                         |
| Пост охраны Тип П-2  | 169 900                                   | 156 308            | 13 592                                |
| Пульт управления к турникетам  | 1 602 440                                 | 1 259 060          | 343 380                               |
| Сервер видеонаблюдения   | 212 599                                   | 189 704            | 22 895                                |
| Системный блок   | 219 491                                   | 172 457            | 47 034                                |
| Системный блок C736424Ц NL-Intel Core i5-11400 / Gigabyte H510M H / 16GB / SSD 256Gb | 62 000                                    | 10 333             | 51 667                                |
| Системы кондиционирования ( БЦ Чистые пруды)   | 30 417 984                                | 8 572 340          | 21 845 643                            |
| Системы отопл. канализац. ( БЦ Чистые пруды)   | 9 786 316                                 | 2 757 962          | 7 028 355                             |
| Слаботочные системы ( БЦ Чистые пруды)   | 29 115 941                                | 8 205 401          | 20 910 540                            |
| Стойка-ресепшн   | 572 458                                   | 319 622            | 252 835                               |
| Частотный преобразователь запуска компрессора  | 130 789                                   | 67 574             | 63 215                                |
| Эл. системы ( БЦ Чистые пруды)   | 4 754 982                                 | 4 754 982          | -                                     |
| Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001                                      | 24 752 165                                | 1 163 287          | 23 588 878                            |
| Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001                                    | 11 807 900                                | 554 941            | 11 252 960                            |
| <b>Итого</b>   | <b>2 122 342 067</b>                      | <b>774 163 748</b> | <b>1 347 111 653</b>                  |

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, основные средства и доходные вложения в материальные ценности представлены правами аренды на земельные участки, зданием бизнес-центра (право собственности), неотделимыми улучшениями, встроенным оборудованием здания, объектами движимого имущества. Все объекты за

исключением автомобиля принимают участие в формировании доходов от предоставления помещений бизнес-центра в аренду. Описание и расчет справедливой стоимости объекта недвижимости представлено в Приложении 5 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет 1 831 100 тыс. руб.

Учитывая, что определение справедливой стоимости осуществлялось с применением доходного подхода, то в стоимости учтена стоимость и прочих объектов основных средств (за исключением автомобиля). Принимая во внимание незначительную долю стоимости автомобиля в стоимости основных средств Общества, его справедливая стоимость была принята на уровне балансовой стоимости: 933 333 руб.

Итоговое значение справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности определено как сумма: 1 831 100 + 933 = 1 832 033 тыс. руб.

**Таким образом, стоимость основных средств Общества (строка 1150) и доходных вложений в материальные ценности, по состоянию на дату оценки, составляет 1 832 033 тыс. руб.**

[Корректировка статьи «Долгосрочные финансовые вложения» \(строка 1170\), статьи «Краткосрочные финансовые вложения» \(строка 1240\)](#)

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества учитываются долгосрочные финансовые вложения в размере 4 361 тыс. руб., что составляет 0,29% от валюты баланса Общества и краткосрочные финансовые вложения в размере 9 050 тыс. руб., что составляет 0,59% от валюты баланса. В сумме балансовая стоимость финансовых вложений составляет 13 410 987,53 руб.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, данные финансовые вложения представлены займом, предоставленным физическому лицу Короткову Валерию Георгиевичу под 8,5% годовых. Также от Заказчика получен комментарий о том что срок возврата займа прошел и в настоящее время идут судебные разбирательства по возврату займов. Информация об условиях предоставления займа, сроках его получения и погашения, ходе судебного разбирательства, имеющихся судебных решениях, финансовом положении заемщика была запрошена оценщиком, но не предоставлена.

Оценщик изучил открытые источники информации с целью поиска информации о заемщике. Согласно данным <https://fedresurs.ru/> заемщик не числится среди лиц находящихся или прошедших процедуру банкротства. По данным Системы СПАРК Интерфакс (<https://spark-interfax.ru>) Коротков В.Г. являлся аффилированным лицом по отношению к АО «Колизей-3» (ему ранее принадлежал 50% пакет акций Общества, также ранее он был генеральным директором Общества), в настоящее время физическое лицо не имеет связи с Обществом, продолжает трудовую деятельность - является руководителем следующих компаний: АО "СТРОЙГАРАНТ КОМПАНИ", ООО "КУБАНСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" и ООО "КУБАНСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ ПЛЮС" (в данной компании также является совладельцем – 1% доли участия).

Справедливая стоимость займа определялась в рамках доходного подхода как определение текущей стоимости долга с учетом вероятного срока его погашения и с учетом вероятности взыскания долга:

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

$PV$  – текущая стоимость займа;

$FV$  – сумма к возврату;

$i$  – ставка дисконтирования;

$n$  – срок до погашения (срок взыскания долга);

$K_{\text{вероятности}}$  – коэффициент вероятности взыскания долга.

Согласно Статистическому бюллетеню Федресурса<sup>13</sup> по банкротству в судебных процедурах в отношении граждан доля дел в которых кредиторы получили «0» в первом полугодии 2023 г. составила 69,6%, доля дел в которых у должника нет имущества составила 91,4%. Таким образом,

<sup>13</sup>

<https://download.fedresurs.ru/news/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%B1%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%20%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%2030%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%202023.pdf>

необходимо придерживаться консервативного сценария при определении справедливой стоимости займа.

При определении справедливой стоимости займа, предоставленного Короткову В.Г. оценщик исходил из консервативного сценария и следующих допущений:

- учитывая, что по информации Заказчика срок погашения займа прошел по состоянию на дату оценки, но заемщик добровольно не погашает задолженность (идут суды, обслуживание долга можно охарактеризовать как плохое), то оценщик исходит из допущения о том, что взыскание долга возможно через реализацию имущества должника;
- учитывая, что физическое лицо не является банкротом на дату оценки, осуществляет трудовую деятельность, то оценщик исходит из допущения о наличии имущества у физического лица за счет реализации которого возможно погашение долга;
- срок взыскания долга принимается равным сроку реализации имущества.

Срок взыскания и вероятность взыскания определялись на основании статистических данных ЕФРСБ (Единый федеральный реестр сведений о банкротстве) – были использованы данные Статистического бюллетеня Федресурса<sup>14</sup> по банкротству (копии представлены в Приложении 2).

Согласно данным представленным в Статистическом бюллетене Федресурса по банкротству средняя длительность судебной процедуры по реализации имущества граждан в первой половине 2023 г. составила 266 дней. Таким образом, срок до погашения займа принимается равным 266 дней или 0,7 лет.

Также согласно данным представленным в Статистическом бюллетене Федресурса по банкротству доля удовлетворенных требований кредиторов 3-й очереди не обеспеченных залогом в первой половине 2023 г. по процедурам взыскания с граждан составила 5,3%. Таким образом, коэффициент вероятности взыскания долга составит 5,3%.

Ставка дисконтирования была принята в размере средневзвешенного значения процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях на срок от 181 дня до 1 года (исходя из срока погашения займа) по данным ЦБ России = 16,60%:

**Таблица 33 Средневзвешенные ставки по кредитам**

| Период          | Кредитных организаций предоставленных физическим лицам, 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 2023     | 31,00  | 30,35            | 19,90             | 16,37                | 19,53                                 | 15,73              | 12,93        | 13,18        |
| Февраль 2023    | 31,21  | 18,21            | 18,99             | 16,08                | 19,13                                 | 15,47              | 12,19        | 12,45        |
| Март 2023       | 29,74  | 30,37            | 18,81             | 15,81                | 18,96                                 | 15,55              | 12,19        | 12,43        |
| Апрель 2023     | 31,10  | 14,57            | 18,29             | 16,42                | 19,48                                 | 15,68              | 12,22        | 12,45        |
| <b>Май 2023</b> | <b>29,24</b>   | <b>30,67</b>     | <b>18,74</b>      | <b>16,60</b>         | <b>19,69</b>                          | <b>15,59</b>       | <b>12,46</b> | <b>12,68</b> |

Источник: [http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

Расчет справедливой стоимости финансовых вложений:

**Таблица 34 Расчет справедливой стоимости финансовых вложений**

| Показатель                                 | Значение       |
|--|----------------|
| Сумма к возврату, руб.                     | 13 410 987,53  |
| Ставка дисконтирования, %                  | 16,60%         |
| Срок до погашения, лет                     | 0,7            |
| Коэффициент вероятности взыскания долга, % | 5,30%          |
| Дисконтный множитель                       | 0,894112753    |
| <b>Справедливая стоимость, руб.</b>        | <b>635 520</b> |

Источник: анализ и расчет оценщика

14

<https://download.fedresurs.ru/news/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%B1%D1%8E%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BD%D1%8C%20%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%20%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%80%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%2030%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%202023.pdf>

**Таким образом, стоимость долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений Общества (строки 1170 и 1240), по состоянию на дату оценки, округленно составляет 636 тыс. руб.**

**Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)**

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 90 970 тыс. руб., что составляет 5,97% от валюты баланса Общества.

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

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

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

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

**Таблица 35 Отложенные налоговые активы Общества**

| Наименование                        | Сумма на 30.06.2023 г., руб. | Комментарий Заказчика                        |
|-------------------------------------|------------------------------|--|
| Кредиторская задолженность          | 585 369,18                   | Аренда земли ФСБУ 25 сч 76.07.5              |
| Курсовые разницы по расчетам в у.е. | 0,02                         | -  |
| Материалы                           | 1 113,33                     | Выдано в эксплуатацию ВЭБ камера сч.10.1     |
| Основные средства                   | 11 723,18                    |  |
| Оценочные обязательства и резервы   | 240 108,65                   | Резерв ежегодных отпусков 96.09сч.           |
| Резервы сомнительных долгов         | 700 491,01                   | 63сч.  |
| Убытки прошлых лет                  | 70 187 415,24                | Убытки 2021г. И 2022г. Сч.97.11 в разрезе НУ |
| Арендные обязательства              | 19 243 892,69                | Арендные обязательства 01к. -Земля ФСБУ 25   |
| <b>Итого</b>                        | <b>90 970 113,30</b>         |  |

Источник: данные, представленные Заказчиком

Учитывая незначительность ОНА сформированных по кредиторской задолженности, курсовым разницам, материалам, основным средствам, оценочным обязательствам и резервам, их стоимость не корректировалась.

ОНА сформированные по арендным обязательствам также не корректировались, поскольку методология бухгалтерского учета арендных активов предполагает определение текущей стоимости будущих арендных платежей путем их дисконтирования, т.е. начисленные ОНА по арендным обязательствам отражают справедливую стоимость.

Определялась справедливая стоимость ОНА сформированных за счет убытков прошлых лет (77% всех отложенных налоговых активов Общества).

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.<sup>15</sup>

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

<sup>15</sup> <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

отложенный налоговый актив в будущие периоды может быть использован для экономии налоговых платежей.

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

В следующей таблице представлены результаты деятельности Общества за последние 5 лет:

**Таблица 36 Финансовые показатели деятельности Общества**

| Наименование  | Код строки | 2018            | 2019           | 2020            | 2021           | 2022           |
|---|------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b> |            |                 |                |                 |                |                |
| Выручка   | 2110       | 194 533         | 232 218        | 243 613         | 237 785        | 260 251        |
| Себестоимость продаж                                  | 2120       | 101 792         | 63 615         | 60 071          | 42 254         | 93 828         |
| Валовая прибыль (убыток)                              | 2100       | 92 741          | 168 603        | 183 542         | 195 531        | 166 423        |
| Управленческие расходы                                | 2220       | 21 943          | 35 842         | 67 453          | 66 065         | 56 359         |
| <b>Прибыль (убыток) от продажи</b>                    | 2200       | <b>70 798</b>   | <b>132 761</b> | <b>116 089</b>  | <b>129 466</b> | <b>110 064</b> |
| <b>Операционные доходы и расходы</b>                  |            |                 |                |                 |                |                |
| Проценты к получению                                  | 2320       | 26 128          | 26 157         | 22 474          |                | 14 863         |
| Проценты к уплате                                     | 2330       | 179 093         | 105 554        | 190 233         |                | 103 555        |
| Прочие доходы   | 2340       | 113 741         | 152 841        | 248 514         | 704 529        | 23 951         |
| Прочие расходы  | 2350       | 258 149         | 231 672        | 924 493         | 885 524        | 65 571         |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>            | 2300       | <b>-226 575</b> | <b>-25 467</b> | <b>-727 649</b> | <b>-51 529</b> | <b>-20 248</b> |

Источник: Система СПАРК Интерфакс

Анализ деятельности АО «Колизей-3» показал, что деятельность Общества не рентабельна, Общество не получает налогооблагаемой прибыли. Следовательно, опираясь на результаты деятельности Общества, невозможно предполагать получение налогооблагаемой прибыли в будущем.

Однако необходимо учитывать следующее: обстоятельства, специфичные для собственника или одного конкретного потенциального покупателя, не имеют значения, поскольку как заинтересованный продавец, так и заинтересованный покупатель являются гипотетическими физическими или юридическими лицами с признаками типичных участников рынка. Они оценивают актив с позиции его максимальной доходности исходя из реалий и ожиданий рынка. А значит, может быть рассмотрена среднерыночная рентабельность вида деятельности АО «Колизей-3».

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

spark-interfax.ru/system/home/card#/company/8A5D5063131240D2A34736F19D4EF775/520

АО "КОЛИЗЕЙ-3"  
ОГРН 1027700573955 · инн 7706017922 · кпп 770101001 · окпо 36567930

Текущий раздел | Еще

### Расчетные показатели, 2022 год

Методика расчета

| Наименование показателя   | Значение показателя компании | Значение по отрасли, Объем выручки компаний 100-300 млн руб. |              |
|---|------------------------------|--|--------------|
|   |                              | По России  | Город Москва |
| Доля внеоборотных активов в активах                                       | 92.8                         | 72.7   | 64.77        |
| Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %             | -11.34                       | 31   | 11.11        |
| Коэффициент быстрой ликвидности   | 0.64                         | 0.46   | 0.74         |
| Коэффициент концентрации заемного капитала, %                             | 111.34                       | 69.15  | 89.24        |
| Оборачиваемость запасов (дни)   | 1.93                         | 100.28   | 149.62       |
| Оборачиваемость средств в расчетах (дни)                                  | 148.58                       | 281.68   | 377.58       |
| Рентабельность активов (по балансовой прибыли)                            | -1.06                        | 2.38   | -1.27        |
| <b>Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)</b>               | <b>-7.78</b>                 | <b>14.62</b>   | <b>-7.52</b> |
| Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)              | -8.2                         | 8.15   | -11.56       |
| Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке) | 75.48                        | 1.79   | -39.07       |

Источник: <https://spark-interfax.ru/system/home/card#/company/8A5D5063131240D2A34736F19D4EF775/520>

Рентабельность всех операций по балансовой прибыли (рассчитывается Системой СПАРК Интерфакс по балансовым показателям как  $100\% \cdot \text{стр.2300} / \text{стр.2110}$ ) для анализируемого вида деятельности при объеме выручки от 100 до 300 млн. руб. (соответствует среднему объему выручки оцениваемого объекта в ретроспективном периоде) в среднем по РФ составляет 14,62%. Используя данный показатель, рассчитаем потенциальную прибыль до налогообложения.

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

Прогнозный период принимается равным периоду необходимому для полного списания отложенных налоговых активов сформированных по убыткам прошлых лет. Прогноз ДВД (подробно см. Приложение 5 к Отчету, том II) осуществлен оценщиком (включая постпрогнозный период) до 3 кв. 2029 г. Дальнейший темп изменения доходов принят на уровне ИПЦ РФ. Для определения ИПЦ РФ оценщик использовал прогнозные данные Минэкономразвития по изменению уровня инфляции (ИПЦ) в РФ в размере прогнозного значения на 2026 г. = 4,0%.<sup>16</sup>

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;

16

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_ekonomiki\\_rossiyskoy\\_federacii\\_i\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rossiyskoy\\_federacii\\_na\\_2024\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2025\\_i\\_2026\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html)

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

$EMRP$  – рыночная премия за риск акционерного капитала;

$R_1$  - премия за малую капитализацию;

$R_2$  - премия за вложение в конкретную компанию.

#### *Безрисковая ставка*

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

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается доходность к погашению 30-летних казначейских американских облигаций, которая на дату оценки составила 3,85%<sup>17</sup>.

#### *Коэффициент бета*

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

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

Для расчета использовалось значение Unlevered beta corrected for cash для отрасли Real Estate (operations and services) = 0,62<sup>18</sup> и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 64,53%.<sup>19</sup>

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

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

$\beta$  - коэффициент бета с учётом долговой нагрузки оцениваемой компании;

$\beta_u$  - значение коэффициента бета без учёта финансового рычага;

$T$  - предельная ставка налога на прибыль (принимается в размере 20%);

$\frac{D}{E}$  - структура капитала.

Таким образом, рассчитанное значение  $\beta$  составляет 0,93.

#### *Рыночная премия за риск акционерного капитала*

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

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

Согласно статистике, рассчитанной по данным американского фондового рынка, среднерыночная премия составляет 5%<sup>20</sup>.

#### *Страновой риск*

<sup>17</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=2023](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2023)

<sup>18</sup> [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/Betas.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html)

<sup>19</sup> [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html#discrete](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete)

<sup>20</sup> [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com)

Для учета рисков вложений в акционерный капитал российских компаний был произведен расчет рыночной премии с учетом странового риска для России. Размер страновой премии был рассчитан как спред доходностей 10-летних валютных облигаций России<sup>21</sup> и T-Bonds<sup>22</sup>:  $= 11,09\% - 3,81\% = 7,28\%$ .

#### Определение премии за риск инвестирования в конкретную компанию

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

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

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

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

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

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

Таблица 37 Премии за специфический риск

| Степень риска | Диапазон значения риска       | Размер премии, % |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| Низкая        | $= 1 \text{ но } < 1.5$       | 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 38 Расчет степени риска и премии за специфический риск

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

Источник: расчет оценщика

#### Премия за размер компании

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

<sup>21</sup> [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)

<sup>22</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=2022](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2022)

небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

В рамках настоящего Отчета премия за малую капитализацию была рассчитана как среднее значение между размерами премий 8 и 7 децилей  $((1,73\%+1,43\%)/2=1,58\%)$  по данным Сборника рыночных корректировок СРК-2023 под ред. Яскевича Е.Е. (стр.166, Таблица 139):

**Таблица 39 Премия за малую капитализацию**

| Децили             | 10    | 9       | 8       | 7       | 6       | 5       | 4        | 3        | 2        | 1        |
|--------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| Выручка, млн. руб. | 0,513 | 116,375 | 211,403 | 322,031 | 490,538 | 721,030 | 1165,182 | 2198,391 | 4973,729 | 5000,000 |
| Премия РФ          | 4,64% | 2,22%   | 1,73%   | 1,43%   | 1,38%   | 1,25%   | 0,81%    | 0,74%    | 0,51%    | -0,37%   |

Источник: СРК-2023

Таким образом, премия за малую капитализацию составит 1,58%.

#### *Корректировка стоимости капитала для рублевого денежного потока*

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

Согласно теории паритета процентных ставок и формуле Фишера<sup>23</sup> соотношение процентных ставок по кредитам в разных валютах на рыночных условиях должно быть сопоставимо с соотношением ожидаемых темпов инфляции, с соотношением форвардного и "спот" – курсов данных валют, с соотношением ожидаемого изменения "спот" – курса.

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

Если ожидаемые реальные процентные ставки одинаковы, то разница между номинальными процентными ставками должна равняться разнице между ожидаемыми уровнями инфляции. Теория Ирвинга Фишера: изменение денежных процентных ставок с течением времени отражает изменения ожидаемого уровня инфляции. Таким образом, разница в процентных ставках в разных странах также отражает изменения ожидаемого уровня инфляции (теория международного эффекта Фишера).<sup>24</sup>

Прогнозный уровень долгосрочной инфляции рубля составляет 4%, доллара США – 2,10%<sup>25</sup>

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 1,86%.

Формула внесения корректировки выглядит следующим образом:

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

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

$K_{RUR}$  – показатель валютной корректировки;

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице:

<sup>23</sup> Ричард Брейли, Стюарт Майерс. Принципы корпоративных финансов- М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 1997г., стр.953

<sup>24</sup> Ричард Брейли, Стюарт Майерс, Франклин Аллен. Принципы корпоративных финансов- М.: 2019 г., стр.307-312

<sup>25</sup> <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

**Таблица 40 Расчет ставки дисконтирования**

| № п/п    | Показатель  | Значение      | Источник  |
|----------|---|---------------|---|
| 1        | Безрисковая ставка ( $R_f$ )                                    | 3,85%         | <a href="https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=2023">https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=2023</a> |
| 2        | Коэффициент бета ( $\beta$ )                                    | 0,93          | расчет  |
| 3        | Рыночная премия за риск акционерного капитала ( $R_m - R_f$ )   | 5,00%         | <a href="http://www.damodaran.com">www.damodaran.com</a>  |
| 4        | Премия за страновой риск ( $C$ )                                | 7,28%         | определялось как разница между доходностью ОФЗ и казначейских облигаций США   |
| 5        | Премия для малых предприятий (за малую капитализацию) ( $S_1$ ) | 1,58%         | СРК-2023  |
| 6        | Премия за риск, характерный для отдельной компании ( $S_2$ )    | 1,00%         | -   |
| <b>7</b> | <b>САРМ (для денежного потока в USD)</b>                        | <b>18,38%</b> | расчет  |
| 8        | Показатель валютной корректировки                               | 1,86%         | расчет  |
| <b>9</b> | <b>САРМ (для денежного потока в рублях)</b>                     | <b>20,58%</b> | расчет  |

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 20,58%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 70 187 415 руб.

Расчет денежных потоков от использования отложенных налоговых активов осуществлялся согласно НК РФ, Статья 283. Перенос убытков на будущее<sup>26</sup>: в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2024 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 2024 г. оценщик исходил из допущения о сохранении законодательной нормы о максимальном размере уменьшения налогооблагаемой базы. Ставка налога принималась, согласно действующему на дату оценки, законодательству – 20%.

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:

<sup>26</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/)

Таблица 41 Расчет справедливой стоимости ОНА по убыткам прошлых лет

| Показатель   | 2023 г.           | 2024 г.     | 2025 г.     | 2026 г.     | 2027 г.     | 2028 г.     | 2029 г.     | 2030 г.     | 2031 г.     | 2032 г.     | 2033 г.     | 2034 г.     | 2035 г.     | 2036 г.     | 2037 г.     |
|--|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Выручка, руб.  | 105 354 528       | 255 866 436 | 267 640 141 | 278 195 974 | 297 587 085 | 322 314 115 | 335 292 334 | 348 793 131 | 362 837 547 | 377 447 472 | 392 645 677 | 408 455 850 | 424 902 630 | 442 011 653 | 459 809 583 |
| Темп роста, %  |                   |             |             |             |             |             | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,0%        |
| Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.20.2), % | 14,62%            | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      | 14,62%      |
| Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.             | 15 402 832        | 37 407 673  | 39 128 989  | 40 672 251  | 43 507 232  | 47 122 324  | 49 019 739  | 50 993 556  | 53 046 849  | 55 182 820  | 57 404 798  | 59 716 245  | 62 120 765  | 64 622 104  | 67 224 161  |
| Налог на прибыль, руб.   | 3 080 566         | 7 481 535   | 7 825 798   | 8 134 450   | 8 701 446   | 9 424 465   | 9 803 948   | 10 198 711  | 10 609 370  | 11 036 564  | 11 480 960  | 11 943 249  | 12 424 153  | 12 924 421  | 13 444 832  |
| Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.                 | 1 540 283         | 3 740 767   | 3 912 899   | 4 067 225   | 4 350 723   | 4 712 232   | 4 901 974   | 5 099 356   | 5 304 685   | 5 518 282   | 5 740 480   | 5 971 625   | 6 212 076   | 6 462 210   | 2 652 598   |
| Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.                     | 68 647 132        | 64 906 365  | 60 993 466  | 56 926 241  | 52 575 518  | 47 863 285  | 42 961 311  | 37 861 956  | 32 557 271  | 27 038 989  | 21 298 509  | 15 326 884  | 9 114 808   | 2 652 598   | 0           |
| Ставка дисконтирования, %  | 20,58%            | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      | 20,58%      |
| Дисконтный множитель   | 0,91              | 0,75        | 0,63        | 0,52        | 0,43        | 0,36        | 0,30        | 0,25        | 0,20        | 0,17        | 0,14        | 0,12        | 0,10        | 0,08        | 0,07        |
| Текущая стоимость, руб.  | 1 401 616         | 2 823 019   | 2 448 930   | 2 111 061   | 1 872 788   | 1 682 204   | 1 451 268   | 1 252 036   | 1 080 154   | 931 869     | 803 940     | 693 574     | 598 359     | 516 215     | 175 730     |
| <b>Справедливая стоимость, руб.</b>                                  | <b>19 842 763</b> |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |

Источник: расчет оценщика

Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА в таблице ниже:

**Таблица 42 Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА**

| Наименование                        | Справедливая стоимость, руб. |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Кредиторская задолженность          | 585 369,18                   |
| Курсовые разницы по расчетам в у.е. | 0,02                         |
| Материалы                           | 1 113,33                     |
| Основные средства                   | 11 723,18                    |
| Оценочные обязательства и резервы   | 240 108,65                   |
| Резервы сомнительных долгов         | 700 491,01                   |
| Убытки прошлых лет                  | 19 842 762,52                |
| Арендные обязательства              | 19 243 892,69                |
| <b>Итого округленно</b>             | <b>40 625 000</b>            |

Источник: расчет оценщика

**Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 40 625 тыс. руб.**

Корректировка стоимости «Запасов» (1210)

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества отражены запасы в размере 370 тыс. руб., что составляет 0,03% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка запасов представлена в следующей таблице:

**Таблица 43 Расшифровка запасов АО «Колизей-3»**

| Наименование  | Сумма, руб.       |
|---|-------------------|
| <b>Сырье и материалы</b>  | <b>125 215,14</b> |
| Web камера Logitech C505e   | 5 646,69          |
| Бумага туал. 1-сл Мягкий знак 72рул/уп  | 1 691,01          |
| Бэклит 1172x1272 мм   | 6 100,00          |
| Вывеска 300x700мм, состоит из основы(оргстекло)                                 | 46 600,00         |
| Заготовка трубная с устан.юкомплект   | 27 000,00         |
| Изготовление и печать календарей (10 шт/уп)                                     | 1 782,00          |
| Комплект (клавиатура+мышь) НАМА КМВ-700, USB 2.0,беспроводной                   | 1 555,37          |
| Краска для разметки Мицар АК-539 белая (20кг)                                   | 4 227,12          |
| Мешки для мусора ПНД 60л  | 586,23            |
| Печать и накатка на пенокартон  | 15 668,34         |
| Пленка полиэтиленовая ПВД Техническая (эконом)                                  | 1 689,77          |
| Подготовка макетов к печати   | 2 368,61          |
| Табличка почтовая   | 4 800,00          |
| Термостат ESC-RC-502 (500) для 2-х трубных фанкойлов                            | 5 500,00          |
| <b>Топливо на складе</b>  | <b>28 021,16</b>  |
| Дизельное топливо   | 11 427,50         |
| Дизельное топливо   | 16 593,66         |
| <b>Запасные части</b>   | <b>36 680,60</b>  |
| Преобразователь частоты VF-101-P11K-0025-A-T4-E20-B-H                           | 36 680,60         |
| <b>Прочие материалы</b>   | <b>38 316,67</b>  |
| Телевизор Xiami Mi TV 4S 43?43" Ultra HD 4K, черный                             | 38 316,67         |
| <b>Инвентарь и хозяйственные принадлежности</b>                                 | <b>133 106,56</b> |
| ARISTON ABS ANDRIS LUX 10 UR электрич. компактный накопительный водонагреватель | 7 675,00          |
| Ботинки "Кроссинг" зимние   | 3 344,00          |
| Ботинки "ОМОН" м.700 (41)   | 3 154,00          |
| Ботинки "ОМОН" м.700 (42)   | 3 154,00          |
| Ботинки "ОМОН" м.700 (43)   | 6 308,00          |
| Водонагреватель накопительный ARISTON ABS ANDRIS LUX 10 UR под раковиной        | 6 248,60          |
| Грунт для цветов Фаско 50л  | 733,33            |
| Замок электромагнитный,300кг,12В пост.тока,500мА,250x42x25 ACCORDTEC            | 3 367,50          |
| Капюшон Сплав черный (44-54)  | 617,50            |
| Костюм женский Васильковский  | 2 721,60          |
| Костюм летний Сплав Охотник 50/182-188  | 3 325,00          |
| Костюм летний Сплав Охотник 52/182-188  | 3 325,00          |
| Костюм летний Сплав Охотник 54/170-176  | 6 650,00          |
| Перчатки вязанные черные  | 1 102,00          |
| Печать изображения  | 16 800,00         |
| Подстежка иск мех 52-54/182-188)  | 3 676,50          |
| Подстежка иск мех 56-58/182-188)  | 1 225,50          |

| Наименование  | Сумма, руб.       |
|---|-------------------|
| Подстезка иск мех 60-62/182-188)  | 1 225,50          |
| Полка стационар.19 для шкафов глуб.800, 502/702мм   | 3 183,33          |
| Полукомбинезон утепленный Сплав (48-50/170-176)   | 3 515,00          |
| Полукомбинезон утепленный Сплав (52-54/170-176)   | 7 030,00          |
| Полукомбинезон утепленный Сплав (52-54/182-188)   | 7 030,00          |
| Ремень офицерский кожаный   | 5 225,00          |
| Светильник светодиодный   | 2 694,00          |
| светодиодный драйвер  | 1 090,00          |
| Свитер с накладками р.50  | 5 510,00          |
| Свитер с накладками р.52  | 2 755,00          |
| Свитер с накладками р.54  | 5 510,00          |
| Стрела круглая для шлагбаумана  | 7 316,67          |
| Стул UP_EChair Rio (ИЗО) черный   | 1 165,83          |
| Туфли женские АЛМИ р.38   | 717,60            |
| Туфли женские АЛМИ р.39   | 717,60            |
| Удобрение для цветов Живая Сила   | 167,50            |
| Футболка сплав черная (50)  | 1 026,00          |
| Футболка сплав черная (52)  | 1 026,00          |
| Футболка сплав черная (54)  | 2 052,00          |
| Шапка вязаная Сплав черная  | 722,00            |
| <b>Спецодежда</b>   | <b>8 812,50</b>   |
| Брюки мужские "Сити" для защиты от механических воздействий                               | 1 686,50          |
| Полукомбинезон мужской "Сити" для защиты от механических воздействий ОПЗ 104-108/182-188) | 2 191,00          |
| Туфли мужские АЛМИ р.44   | 1 951,50          |
| Туфли мужские АЛМИ р.47   | 1 951,50          |
| Футболка/цв.серый/ р. 104/170-176   | 344,00            |
| Футболка/цв.серый/ р. 96/170-176  | 688,00            |
| <b>Итого</b>  | <b>370 152,63</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

**Таким образом, стоимость статьи «Запасы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 370 тыс. руб.**

[Корректировка статьи «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» \(строка 1220\)](#)

По состоянию на дату оценки на балансе Общества числится налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 9 тыс. руб., что составляет 0,001% от балансовой стоимости всех активов Общества.

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

**Таблица 44 Расшифровка НДС АО «Колизей-3»**

| Наименование   | Сумма, руб.     |
|--|-----------------|
| НДС при приобретенным материально-производственным запасам | 276,67          |
| НДС за приобретенные услуги                                | 8 777,02        |
| <b>Итого</b>   | <b>9 053,69</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

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

**Корректировка статьи «Дебиторская задолженность» (строка 1230)**

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

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 45 752 тыс. руб., что составляет 3% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества укрупненно по счетам (полный перечень дебиторов, представлен в Приложении 4) по состоянию на 30.06.2023 г., предоставленная Заказчиком.

**Таблица 45 Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» АО «Колизей-3»**

| Наименование  | Сумма, руб.          |
|---|----------------------|
| Расчеты по авансам выданным   | 3 561 339,11         |
| Расчеты с покупателями и заказчиками  | 2 130 038,24         |
| Расчеты с покупателями и заказчиками в валюте   | 7 690,45             |
| Расчеты с покупателями и заказчиками в у.е.   | 11 837,27            |
| Резервы по сомнительным долгам  | -3 502 446,05        |
| Расчеты с бюджетом  | 23 587 373,94        |
| Транспортный налог  | 39 901,42            |
| Прочие налоги и сборы   | 30 330,00            |
| Единый налоговый счет   | 181 967,00           |
| Расчеты по социальному страхованию  | 504 321,19           |
| Страховая часть трудовой пенсии   | 1 579 298,49         |
| Обязательное пенсионное страхование   | 9 648 323,26         |
| Федеральный фонд ОМС  | 2 814 858,49         |
| Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний | 382 204,11           |
| Расчеты с персоналом по прочим операциям  | 6 422,99             |
| Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками   | 1 114 712,13         |
| Расчеты с прочими покупателями и заказчиками  | 400                  |
| Задолженность по арендным платежам  | 3 630 366,70         |
| Прочие расчеты с разными дебиторами   | 15 000,00            |
| НДС по авансам и предоплатам выданным   | -3 238,75            |
| Расходы будущих периодов  | 11 100,24            |
| <b>Итого</b>  | <b>45 751 800,23</b> |

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

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

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

**Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 45 752 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.06.2023 г. размер денежных средств Общества составлял 25 897 тыс. руб. (или 1,70% 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 25 897 тыс. руб.**

### Корректировка статьи «Прочие оборотные активы» (строка 1260)

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 445 тыс. руб. (или 0,003% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены расходами будущих периодов:

**Таблица 46 Расшифровка статьи «Прочие оборотные активы» АО «Колизей-3»**

| Наименование  | Сумма, руб.       |
|---|-------------------|
| 1С: Аренда и управление недвижимостью                                 | 8 700,00          |
| 1С:Зарплата и Упраление Персоналом                                    | 2 980,57          |
| 1С:ИТС ОТРАСЛЕВОЙ на 12 месяцев по схеме 8+4                          | 18 400,00         |
| 1С:ИТС ОТРАСЛЕВОЙ на 12 месяцев Электронная поставка 2023-2024        | 22 729,54         |
| 1С:КП ПРОФ на 12 месяцев Льготная цена 2023-2024                      | 32 063,60         |
| 1С:КП ПРОФ на 12 месяцев по схеме 8+4                                 | 22 544,00         |
| 1С:Предпр.8. Аренда и управление недвижимостью на базе 1С:Бухгалтерия | 15 305,57         |
| База данных "Главбух" Электронная версия журнала                      | 16 783,87         |
| Клиентская лицензия на 5 р.м. 1С Предприятие                          | 8 760,00          |
| Полис ТТТ №7025497322 от 28.10.22-Citroen                             | 1 971,27          |
| Права использования СБИС 23/03/23-22/03/24                            | 12 629,03         |
| СПС Консультант Бухгалтер 2023-2024                                   | 139 578,69        |
| СПС Консультант Юрист 2023-2024                                       | 139 578,69        |
| Хостинг (Тариф "Почта-2") 13/04/23-12/04/24                           | 3 125,50          |
| <b>Итого</b>  | <b>445 150,33</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

**Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 445 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 1 251 304 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 58 906 тыс. руб.

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

**Таблица 47 Состав заемных средств Общества**

| Наименование                      | Сумма, руб.             |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Долгосрочные кредиты              | 1 251 303 500,00        |
| Проценты по долгосрочным кредитам | 58 906 145,29           |
| <b>Итого</b>                      | <b>1 310 209 645,29</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Таблица 48 График погашения долга АО «Колизей-3» (приводится с даты оценки)

| Период       | Погашение<br>основного долга, руб. |
|--------------|------------------------------------|
| 30.09.2023   | 13 374 250,00                      |
| 31.12.2023   | 13 374 250,00                      |
| 31.03.2024   | 19 320 750,00                      |
| 30.06.2024   | 19 320 750,00                      |
| 30.09.2024   | 19 320 750,00                      |
| 31.12.2024   | 19 320 750,00                      |
| 31.03.2025   | 18 860 750,00                      |
| 30.06.2025   | 18 860 750,00                      |
| 30.09.2025   | 18 860 750,00                      |
| 31.12.2025   | 18 860 750,00                      |
| 31.03.2026   | 23 197 500,00                      |
| 30.06.2026   | 23 197 500,00                      |
| 30.09.2026   | 23 197 500,00                      |
| 31.12.2026   | 23 197 500,00                      |
| 31.03.2027   | 30 381 250,00                      |
| 30.06.2027   | 30 381 250,00                      |
| 30.09.2027   | 30 381 250,00                      |
| 31.12.2027   | 30 381 250,00                      |
| 31.03.2028   | 38 826 000,00                      |
| 30.06.2028   | 38 826 000,00                      |
| 30.09.2028   | 38 826 000,00                      |
| 31.12.2028   | 38 826 000,00                      |
| 31.03.2029   | 48 724 500,00                      |
| 30.06.2029   | 48 724 500,00                      |
| 30.09.2029   | 48 724 500,00                      |
| 31.12.2029   | 48 724 500,00                      |
| 31.03.2030   | 60 298 500,00                      |
| 30.06.2030   | 60 298 500,00                      |
| 30.09.2030   | 60 298 500,00                      |
| 31.12.2030   | 60 298 500,00                      |
| 31.03.2031   | 66 529 500,00                      |
| 30.06.2031   | 66 529 500,00                      |
| 30.09.2031   | 66 529 500,00                      |
| 31.12.2031   | 66 529 500,00                      |
| <b>Итого</b> | <b>1 251 303 500</b>               |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

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

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

$PV$  – текущая стоимость кредита;

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

$i$  – ставка дисконтирования (принималась равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства) в рублях на май 2023 года<sup>27</sup> в зависимости от срока оставшегося до погашения кредита);

<sup>27</sup> более поздние данные не опубликованы

$n$  – срок до погашения.

Таблица 49 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 2023     | 9,86  | 11,32            | 10,80             | 10,29                | 10,29                                 | 9,69               | 8,29         | 8,88         |
| Февраль 2023    | 10,06   | 11,73            | 10,92             | 9,79                 | 10,36                                 | 10,21              | 9,60         | 9,87         |
| Март 2023       | 10,03   | 11,16            | 11,03             | 9,27                 | 10,14                                 | 10,57              | 10,11        | 10,33        |
| Апрель 2023     | 10,30   | 10,62            | 11,01             | 10,25                | 10,49                                 | 10,26              | 9,74         | 9,98         |
| <b>Май 2023</b> | <b>9,75</b>   | <b>11,46</b>     | <b>11,30</b>      | <b>11,50</b>         | <b>10,84</b>                          | <b>11,02</b>       | <b>10,23</b> | <b>10,62</b> |

Источник: [http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

АО «Колизей-3» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2019 г., категория субъекта – малое предприятие. Ставка дисконтирования для расчета составит 10,23%.

Расчет справедливой стоимости заемных средств представлен в следующей таблице:

Таблица 50 Расчет стоимости заемных средств

| Период погашения                  | Погашение основного долга, руб. | Остаток основного долга - начало периода, руб. | Остаток основного долга - конец периода, руб. | Процентная ставка по кредиту | Сумма процентов, руб. | Общий платеж, руб. | Период до погашения, лет | Ставка дисконтирования (ставка по кредитам свыше 3 лет) | Дисконтный множитель | Справедливая стоимость, руб. |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|---|------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---|----------------------|------------------------------|
| 3 кв.2023                         | 13 374 250,00                   | 1 251 303 186,68                               | 1 237 928 936,68                              | 7,80%                        | 24 400 412,14         | 37 774 662,14      | 0,25                     | 10,23%  | 0,98                 | 36 858 590,16                |
| 4 кв.2023                         | 13 374 250,00                   | 1 237 928 936,68                               | 1 224 554 686,68                              | 7,80%                        | 24 139 614,27         | 37 513 864,27      | 0,50                     | 10,23%  | 0,95                 | 35 716 431,75                |
| 1 кв.2024                         | 19 320 750,00                   | 1 224 554 686,68                               | 1 205 233 936,68                              | 7,80%                        | 23 878 816,39         | 43 199 566,39      | 0,75                     | 10,23%  | 0,93                 | 40 142 985,61                |
| 2 кв.2024                         | 19 320 750,00                   | 1 205 233 936,68                               | 1 185 913 186,68                              | 7,80%                        | 23 502 061,77         | 42 822 811,77      | 1,00                     | 10,23%  | 0,91                 | 38 838 234,76                |
| 3 кв.2024                         | 19 320 750,00                   | 1 185 913 186,68                               | 1 166 592 436,68                              | 7,80%                        | 23 125 307,14         | 42 446 057,14      | 1,25                     | 10,23%  | 0,88                 | 37 562 958,27                |
| 4 кв.2024                         | 19 320 750,00                   | 1 166 592 436,68                               | 1 147 271 686,68                              | 7,80%                        | 22 748 552,52         | 42 069 302,52      | 1,51                     | 10,23%  | 0,86                 | 36 326 694,02                |
| 1 кв.2025                         | 18 860 750,00                   | 1 147 271 686,68                               | 1 128 410 936,68                              | 7,80%                        | 22 371 797,89         | 41 232 547,89      | 1,75                     | 10,23%  | 0,84                 | 34 759 269,98                |
| 2 кв.2025                         | 18 860 750,00                   | 1 128 410 936,68                               | 1 109 550 186,68                              | 7,80%                        | 22 004 013,27         | 40 864 763,27      | 2,00                     | 10,23%  | 0,82                 | 33 622 769,45                |
| 3 кв.2025                         | 18 860 750,00                   | 1 109 550 186,68                               | 1 090 689 436,68                              | 7,80%                        | 21 636 228,64         | 40 496 978,64      | 2,25                     | 10,23%  | 0,80                 | 32 512 116,99                |
| 4 кв.2025                         | 18 860 750,00                   | 1 090 689 436,68                               | 1 071 828 686,68                              | 7,80%                        | 21 268 444,02         | 40 129 194,02      | 2,51                     | 10,23%  | 0,78                 | 31 435 559,46                |
| 1 кв.2026                         | 23 197 500,00                   | 1 071 828 686,68                               | 1 048 631 186,68                              | 7,80%                        | 20 900 659,39         | 44 098 159,39      | 2,75                     | 10,23%  | 0,76                 | 33 724 935,68                |
| 2 кв.2026                         | 23 197 500,00                   | 1 048 631 186,68                               | 1 025 433 686,68                              | 7,80%                        | 20 448 308,14         | 43 645 808,14      | 3,00                     | 10,23%  | 0,75                 | 32 578 210,65                |
| 3 кв.2026                         | 23 197 500,00                   | 1 025 433 686,68                               | 1 002 236 186,68                              | 7,80%                        | 19 995 956,89         | 43 193 456,89      | 3,25                     | 10,23%  | 0,73                 | 31 458 700,72                |
| 4 кв.2026                         | 23 197 500,00                   | 1 002 236 186,68                               | 979 038 686,68                                | 7,80%                        | 19 543 605,64         | 42 741 105,64      | 3,51                     | 10,23%  | 0,71                 | 30 374 329,64                |
| 1 кв.2027                         | 30 381 250,00                   | 979 038 686,68                                 | 948 657 436,68                                | 7,80%                        | 19 091 254,39         | 49 472 504,39      | 3,75                     | 10,23%  | 0,69                 | 34 323 752,01                |
| 2 кв.2027                         | 30 381 250,00                   | 948 657 436,68                                 | 918 276 186,68                                | 7,80%                        | 18 498 820,02         | 48 880 070,02      | 4,00                     | 10,23%  | 0,68                 | 33 099 139,23                |
| 3 кв.2027                         | 30 381 250,00                   | 918 276 186,68                                 | 887 894 936,68                                | 7,80%                        | 17 906 385,64         | 48 287 635,64      | 4,25                     | 10,23%  | 0,66                 | 31 905 014,94                |
| 4 кв.2027                         | 30 381 250,00                   | 887 894 936,68                                 | 857 513 686,68                                | 7,80%                        | 17 313 951,27         | 47 695 201,27      | 4,51                     | 10,23%  | 0,64                 | 30 749 342,06                |
| 1 кв.2028                         | 38 826 000,00                   | 857 513 686,68                                 | 818 687 686,68                                | 7,80%                        | 16 721 516,89         | 55 547 516,89      | 4,76                     | 10,23%  | 0,63                 | 34 952 626,18                |
| 2 кв.2028                         | 38 826 000,00                   | 818 687 686,68                                 | 779 861 686,68                                | 7,80%                        | 15 964 409,89         | 54 790 409,89      | 5,01                     | 10,23%  | 0,61                 | 33 649 121,68                |
| 3 кв.2028                         | 38 826 000,00                   | 779 861 686,68                                 | 741 035 686,68                                | 7,80%                        | 15 207 302,89         | 54 033 302,89      | 5,26                     | 10,23%  | 0,60                 | 32 379 402,42                |
| 4 кв.2028                         | 38 826 000,00                   | 741 035 686,68                                 | 702 209 686,68                                | 7,80%                        | 14 450 195,89         | 53 276 195,89      | 5,51                     | 10,23%  | 0,58                 | 31 151 477,63                |
| 1 кв.2029                         | 48 724 500,00                   | 702 209 686,68                                 | 653 485 186,68                                | 7,80%                        | 13 693 088,89         | 62 417 588,89      | 5,76                     | 10,23%  | 0,57                 | 35 630 535,01                |
| 2 кв.2029                         | 48 724 500,00                   | 653 485 186,68                                 | 604 760 686,68                                | 7,80%                        | 12 742 961,14         | 61 467 461,14      | 6,01                     | 10,23%  | 0,56                 | 34 246 378,40                |
| 3 кв.2029                         | 48 724 500,00                   | 604 760 686,68                                 | 556 036 186,68                                | 7,80%                        | 11 792 833,39         | 60 517 333,39      | 6,26                     | 10,23%  | 0,54                 | 32 899 347,89                |
| 4 кв.2029                         | 48 724 500,00                   | 556 036 186,68                                 | 507 311 686,68                                | 7,80%                        | 10 842 705,64         | 59 567 205,64      | 6,51                     | 10,23%  | 0,53                 | 31 597 510,34                |
| 1 кв.2030                         | 60 298 500,00                   | 507 311 686,68                                 | 447 013 186,68                                | 7,80%                        | 9 892 577,89          | 70 191 077,89      | 6,76                     | 10,23%  | 0,52                 | 36 349 417,81                |
| 2 кв.2030                         | 60 298 500,00                   | 447 013 186,68                                 | 386 714 686,68                                | 7,80%                        | 8 716 757,14          | 69 015 257,14      | 7,01                     | 10,23%  | 0,51                 | 34 883 068,34                |
| 3 кв.2030                         | 60 298 500,00                   | 386 714 686,68                                 | 326 416 186,68                                | 7,80%                        | 7 540 936,39          | 67 839 436,39      | 7,26                     | 10,23%  | 0,49                 | 33 457 226,02                |
| 4 кв.2030                         | 60 298 500,00                   | 326 416 186,68                                 | 266 117 686,68                                | 7,80%                        | 6 365 115,64          | 66 663 615,64      | 7,51                     | 10,23%  | 0,48                 | 32 080 024,75                |
| 1 кв.2031                         | 66 529 500,00                   | 266 117 686,68                                 | 199 588 186,68                                | 7,80%                        | 5 189 294,89          | 71 718 794,89      | 7,76                     | 10,23%  | 0,47                 | 33 693 701,47                |
| 2 кв.2031                         | 66 529 500,00                   | 199 588 186,68                                 | 133 058 686,68                                | 7,80%                        | 3 891 969,64          | 70 421 469,64      | 8,01                     | 10,23%  | 0,46                 | 32 290 505,60                |
| 3 кв.2031                         | 66 529 500,00                   | 133 058 686,68                                 | 66 529 186,68                                 | 7,80%                        | 2 594 644,39          | 69 124 144,39      | 8,26                     | 10,23%  | 0,45                 | 30 926 990,46                |
| 4 кв.2031                         | 66 529 500,00                   | 66 529 186,68                                  | 0,00  | 7,80%                        | 1 297 319,14          | 67 826 819,14      | 8,51                     | 10,23%  | 0,44                 | 29 610 618,09                |
| <b>Итого</b>                      | <b>1 251 303 500</b>            |  |   |                              |                       |                    |                          |   |                      | <b>1 183 822 447</b>         |
| <b>Сумма мораторных процентов</b> | <b>58 906 145</b>               | <b>-</b>                                       | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                     | <b>-</b>              | <b>58 906 145</b>  | <b>8,51</b>              | <b>10,23%</b>   | <b>0,44</b>          | <b>25 716 190</b>            |

| Период погашения         | Погашение основного долга, руб. | Остаток основного долга - начало периода, руб. | Остаток основного долга - конец периода, руб. | Процентная ставка по кредиту | Сумма процентов, руб. | Общий платеж, руб. | Период до погашения, лет | Ставка дисконтирования (ставка по кредитам свыше 3 лет) | Дисконтный множитель | Справедливая стоимость, руб. |
|--------------------------|---------------------------------|--|---|------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|---|----------------------|------------------------------|
| <b>Всего, округленно</b> |                                 |  |   |                              |                       |                    |                          |   |                      | <b>1 209 539 000</b>         |

Источник: расчет оценщика

**Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 209 539 тыс. руб.**

[Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» \(строка 1420\)](#)

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 259 395 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 51 Отложенные налоговые обязательства**

| Наименование                        | Сумма на 30.06.2023 г., руб. | Комментарий Заказчика  |
|-------------------------------------|------------------------------|--|
| Кредиторская задолженность          | 12 660 972,33                | ОНО начислены по арендным обязательствам по земельным участкам |
| Курсовые разницы по расчетам в у.е. | 201,54                       | во втором квартале 2023 года будет списана                     |
| Материалы                           | 5 248,20                     | в конце года будут погашены                                    |
| Основные средства                   | 246 728 886,32               | ОНО начислены по переоценке основных средств                   |
| <b>Итого</b>                        | <b>259 395 308,39</b>        | -  |

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

95% ОНО представлено обязательствами возникшими связи с переоценкой основных средств.

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.<sup>28</sup>

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

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

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

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

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

**Таким образом, стоимость отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 5 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 1 201 тыс. руб.

<sup>28</sup> <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

Данные обязательства представлены резервами предстоящих расходов:

**Таблица 52 Оценочные обязательства Общества**

| Наименование                               | Сумма, руб.         |
|--|---------------------|
| <b>Резервы предстоящих расходов прочие</b> |                     |
| Резерв ежегодных отпусков                  | 1 200 543,26        |
| <b>Итого</b>                               | <b>1 200 543,26</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

**Таким образом, стоимость оценочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 201 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества отражены прочие долгосрочные обязательства в размере 35 841 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по аренде земельных участков:

**Таблица 53 Прочие долгосрочные обязательства Общества**

| Наименование                   | Сумма, руб.          |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>Арендные обязательства</b>  |                      |
| Департамент земельных ресурсов | 96 219 463,47        |
| <b>Проценты по аренде</b>      |                      |
| Департамент земельных ресурсов | -60 378 015,75       |
| <b>Итого</b>                   | <b>35 841 447,72</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

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

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

По состоянию на 30.06.2023 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 97 098 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим (полный перечень кредиторов представлен в Приложении 4):

**Таблица 54 Кредиторская задолженность Общества**

| Наименование                                   | Сумма, руб.   |
|--|---------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками          | 1 437 190,32  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками в у.е.   | 5 261 760,00  |
| Расчеты с покупателями и заказчиками           | 1 447,71      |
| Расчеты по авансам полученным                  | 32 581 395,31 |
| Расчеты по авансам полученным в у.е.           | 1 499 001,98  |
| НДФЛ при исключительном налогообложении агента | 104 051,00    |
| Налог на добавленную стоимость                 | 268 057,70    |
| Налог на имущество                             | 6 313 022,86  |
| Прочие налоги и сборы                          | 30 330,00     |
| Расчеты по социальному страхованию             | 497 893,40    |

| Наименование  | Сумма, руб.          |
|---|----------------------|
| Страховая часть трудовой пенсии   | 1 579 298,49         |
| Обязательное пенсионное страхование   | 9 619 020,85         |
| Федеральный фонд ОМС  | 2 801 022,45         |
| Страховые взносы по единому тарифу  | 369 681,60           |
| Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний | 386 849,55           |
| Расчеты с персоналом по оплате труда  | 874 229,11           |
| Расчеты с подотчетными лицами   | 37 929,15            |
| Расчеты по претензиям   | 4 828 469,21         |
| Прочие расчеты с разными кредиторами  | 36 260 605,43        |
| НДС по авансам и предоплатам  | -7 653 556,10        |
| <b>Итого</b>  | <b>97 097 700,02</b> |

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

По информации предоставленной Заказчиком кредиторская задолженность является текущей, к погашению в краткосрочном периоде, за исключением:

- сч.60.31 - задолженность перед СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО планируется к погашению в конце года
- сч.76.09 – задолженность представлена обеспечительными платежами арендаторов, срок погашения в конце сроков аренды.

Обеспечительные платежи арендаторов являются по своей сути гарантийными удержаниями - гарантийными взносами по договорам 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 не корректируются.

Задолженность по сч. 60.31 перед СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО была скорректирована путем расчета текущей стоимости задолженности с учетом срока погашения по следующей формуле:

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

$PV$  – текущая стоимость кредиторской задолженности;

$FV$  – сумма к выплате (5 261 760 руб.);

$i$  – ставка дисконтирования (принимались равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам

малого и среднего предпринимательства<sup>29</sup> в рублях на май 2023 года для кредитов, предоставленных на срок от 91 до 180 дней = 11,30% см. Таблица 49 Средневзвешенные ставки по кредитам);

$n$  – срок до погашения (период дисконтирования) – составит от даты оценки и до конца года = 6 мес. или 0,5 года.

Таким образом скорректированное значение кредиторской задолженности по сч.60.31 составит  $5\,261\,760 / (1 + 11,30\%)^{0,5} = 4\,987\,506,25$  руб.

Прочая кредиторская задолженность не корректировалась. В следующей таблице представлен расчет итогового значения справедливой стоимости кредиторской задолженности:

Таблица 55 Расчет справедливой стоимости кредиторской задолженности Общества

| Наименование  | Сумма, руб.          | Справедливая стоимость, руб. |
|---|----------------------|------------------------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками   | 1 437 190,32         | 1 437 190,32                 |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками в у.е.  | 5 261 760,00         | 4 987 506,25                 |
| Расчеты с покупателями и заказчиками  | 1 447,71             | 1 447,71                     |
| Расчеты по авансам полученным   | 32 581 395,31        | 32 581 395,31                |
| Расчеты по авансам полученным в у.е.  | 1 499 001,98         | 1 499 001,98                 |
| НДФЛ при исключительном налогообложении агента  | 104 051,00           | 104 051,00                   |
| Налог на добавленную стоимость  | 268 057,70           | 268 057,70                   |
| Налог на имущество  | 6 313 022,86         | 6 313 022,86                 |
| Прочие налоги и сборы   | 30 330,00            | 30 330,00                    |
| Расчеты по социальному страхованию  | 497 893,40           | 497 893,40                   |
| Страховая часть трудовой пенсии   | 1 579 298,49         | 1 579 298,49                 |
| Обязательное пенсионное страхование   | 9 619 020,85         | 9 619 020,85                 |
| Федеральный фонд ОМС  | 2 801 022,45         | 2 801 022,45                 |
| Страховые взносы по единому тарифу  | 369 681,60           | 369 681,60                   |
| Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний | 386 849,55           | 386 849,55                   |
| Расчеты с персоналом по оплате труда  | 874 229,11           | 874 229,11                   |
| Расчеты с подотчетными лицами   | 37 929,15            | 37 929,15                    |
| Расчеты по претензиям   | 4 828 469,21         | 4 828 469,21                 |
| Прочие расчеты с разными кредиторами  | 36 260 605,43        | 36 260 605,43                |
| НДС по авансам и предоплатам  | -7 653 556,10        | -7 653 556,10                |
| <b>Итого</b>  | <b>97 097 700,02</b> | <b>96 823 446,27</b>         |

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 96 823 тыс. руб.

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

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

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

$MV_{Equity}$  – справедливая стоимость собственного капитала;

$V_A$  – справедливая стоимость активов;

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

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

Таблица 56 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала АО «Колизей-3» затратным подходом

| Наименование показателя | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023 г. | Корректировка, тыс. руб. | Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб. |
|-------------------------|------------------|--|--------------------------|--|
| <b>Активы</b>           |                  |  |                          |  |

<sup>29</sup> АО «Колизей-3» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2019 г., категория субъекта – малое предприятие

| Наименование показателя                                   | Код стр. баланса | Балансовая остаточная стоимость на 30.06.2023 г. | Корректировка, тыс. руб. | Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб. |
|---|------------------|--|--------------------------|--|
| Основные средства   | 1150             | 97 569   |                          |  |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160             | 1 249 543  | 484 921                  | 1 832 033  |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1170             | 4 361  | (4 361)                  | -  |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180             | 90 970   | (50 345)                 | 40 625   |
| Запасы  | 1210             | 370  | -                        | 370  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220             | 9  | -                        | 9  |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230             | 45 752   | -                        | 45 752   |
| Краткосрочные финансовые вложения                         | 1240             | 9 050  | (8 414)                  | 636  |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                  | 1250             | 25 897   | -                        | 25 897   |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260             | 445  | -                        | 445  |
| <b>Итого активы:</b>                                      |                  | <b>1 523 967</b>                                 | <b>421 800</b>           | <b>1 945 767</b>                                 |
| <b>Обязательства</b>                                      |                  |  |                          |  |
| Заемные средства  | 1410, 1510       | 1 310 210  | (100 671)                | 1 209 539  |
| Отложенные налоговые обязательства                        | 1420             | 259 395  | (259 390)                | 5  |
| Оценочные обязательства                                   | 1430, 1540       | 1 201  | -                        | 1 201  |
| Прочие долгосрочные обязательства                         | 1450             | 35 841   | (35 841)                 | -  |
| Кредиторская задолженность                                | 1520             | 97 098   | (275)                    | 96 823   |
| <b>Итого обязательства:</b>                               |                  | <b>1 703 745</b>                                 | <b>(396 177)</b>         | <b>1 307 568</b>                                 |
| <b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b>        |                  | <b>(179 778)</b>                                 | <b>817 977</b>           | <b>638 199</b>                                   |

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **638 199 000 рублей**.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

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

#### СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 57 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль**

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

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

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

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

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

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

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

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

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

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

- возможность свободной продажи акций/доли;

- возможность свободной продажи самого предприятия;
- высокий размер дивидендов.

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

**Таблица 58 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% пакета акций АО «Колизей-3» в рамках затратного подхода**

| Наименование показателя   | Ед. изм.    | Значение           |
|---|-------------|--------------------|
| Оцениваемая доля  | %           | 100,00%            |
| Справедливая стоимость 100% УК                                  | руб.        | 638 199 000        |
| Скидка на неконтроль  | %           | 0,00%              |
| Скидка на неликвидность   | %           | 0,00%              |
| Справедливая стоимость объекта оценки                           | руб.        | 638 199 000        |
| <b>Справедливая стоимость оцениваемого объекта (округленно)</b> | <b>руб.</b> | <b>638 000 000</b> |

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

**Таблица 59 Результаты расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта**

| Подход        | Стоимость по подходам, руб. |
|---------------|-----------------------------|
| Затратный     | 638 000 000                 |
| Сравнительный | Обоснованный отказ          |
| Доходный      | Обоснованный отказ          |

Источник: расчет Оценщика

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

Таблица 60 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

| Наименование   | Затратный подход        | Сравнительный подход | Доходный подход    |
|--|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Стоимость по подходу   | 638 000 000             | Обоснованный отказ   | Обоснованный отказ |
| Вес подхода  | 100%                    | -                    | -                  |
| <b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)</b> | <b>638 000 000 руб.</b> |                      |                    |

Источник: расчет Оценщика

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3» составляет:

**638 000 000 (Шестьсот тридцать восемь миллионов) рублей.**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

## Отсутствие у должника имущества и невыплаты кредиторам: судебная процедура в отношении граждан

|  | 2019   | 2020   | 2021    | 2022    | янв-июн<br>2022 | янв-июн<br>2023 |
|--|--------|--------|---------|---------|-----------------|-----------------|
| Количество отчетов о завершении реализации имущества | 17 570 | 34 269 | 107 114 | 167 585 | 73 759          | 113 709         |
| Доля дел, в которых кредиторы получили "0"           | 65,3%  | 67,0%  | 68,3%   | 69,0%   | 68,6%           | 69,6%           |
| Доля дел, в которых у должника нет имущества         | 78,2%  | 83,5%  | 88,2%   | 90,2%   | 89,9%           | 91,4%           |

## Удовлетворение требований реестровых кредиторов: граждане

|  | янв-июн 2022 | янв-июн 2023 |
|--|--------------|--------------|
| Включено требований всего, млрд руб.   | 271,8        | 392,7        |
| Удовлетворено требований всего, млрд руб.  | 17,0         | 26,6         |
| Доля удовлетворенных всего (во включенных)   | 6,2%         | 6,8%         |
| Включено 1 очереди, млрд руб.  | 0,1          | 0,3          |
| Удовлетворено 1 очереди, млрд руб.   | 0,04         | 0,1          |
| Доля удовлетворенных 1 очереди (во включенных 1-ой)  | 26,0%        | 40,0%        |
| Включено 2 очереди, млрд руб.  | 0,6          | 0,7          |
| Удовлетворено 2 очереди, млрд руб.   | 0,1          | 0,1          |
| Доля удовлетворенных 2 очереди (во включенных 2-ой)  | 15,0%        | 16,0%        |
| Включено 3 очереди всего, млрд руб.  | 271,1        | 391,7        |
| Удовлетворено 3 очереди всего, млрд руб.   | 16,8         | 26,4         |
| Доля удовлетворенных 3 очереди (во включенных 3-ей)  | 6,2%         | 6,7%         |
| Включено 3 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.  | 16,2         | 35,9         |
| Удовлетворено 3 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.   | 6,9          | 7,7          |
| Доля удовлетворенных 3 очереди, обеспеченных залогом (во включенных 3 очереди, обеспеченных залогом)       | 42,6%        | 21,5%        |
| Включено 3 очереди, не обеспеченных залогом  | 254,9        | 355,8        |
| Удовлетворено 3 очереди, не обеспеченных залогом, млрд руб.  | 9,9          | 18,7         |
| Доля удовлетворенных 3 очереди, не обеспеченных залогом (во включенных 3 очереди, не обеспеченных залогом) | 3,9%         | 5,3%         |

Поправлено на предполагаемые ошибки в отчетах

## Средняя длительность судебных процедур в днях: граждане



14

|               | Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях*<br>(в целом по Российской Федерации) |                    |                   |                      |                                       |                    |             |              |  |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              |           |
|---------------|--|--------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|--|------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|-----------|
|               | Всего  |                    |                   |                      |                                       |                    |             |              | в том числе автокредиты                |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              | % 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 |           |
| Август 2022   | 23,50  | 27,65              | 18,67             | 17,11                | 18,48                                 | 16,22              | 11,95       | 12,26        | -                                      | 20,41            | 18,35             | 18,19                | 18,20                                 | 14,82              | 15,89       | 15,84        |           |
| Сентябрь 2022 | 30,67  | 14,22              | 18,63             | 16,47                | 18,35                                 | 16,05              | 11,42       | 11,80        | -                                      | -                | 17,69             | 17,31                | 17,32                                 | 14,30              | 15,33       | 15,28        |           |
| Октябрь 2022  | 27,65  | 28,66              | 20,42             | 16,14                | 17,98                                 | 15,83              | 11,70       | 12,06        | -                                      | 17,04            | 16,42             | 16,14                | 16,18                                 | 12,81              | 14,89       | 14,78        |           |
| Ноябрь 2022   | 30,96  | 13,99              | 20,18             | 17,12                | 19,11                                 | 16,47              | 11,72       | 12,14        | -                                      | 14,54            | 19,01             | 16,20                | 16,33                                 | 13,00              | 14,60       | 14,53        |           |
| Декабрь 2022  | 14,15  | 19,02              | 18,92             | 16,63                | 17,43                                 | 15,94              | 11,22       | 11,56        | -                                      | -                | 17,81             | 17,02                | 17,04                                 | 13,13              | 14,52       | 14,48        |           |
| Январь 2023   | 31,00  | 30,35              | 19,90             | 16,37                | 19,53                                 | 15,73              | 12,93       | 13,18        | -                                      | 16,27            | 18,76             | 16,75                | 17,28                                 | 12,85              | 14,39       | 14,33        |           |
| Февраль 2023  | 31,21  | 18,21              | 18,99             | 16,08                | 19,13                                 | 15,47              | 12,19       | 12,45        | -                                      | -                | 17,38             | 15,36                | 15,45                                 | 12,97              | 14,45       | 14,40        |           |
| Март 2023     | 29,74  | 30,37              | 18,81             | 15,81                | 18,96                                 | 15,55              | 12,19       | 12,43        | -                                      | -                | 14,40             | 16,34                | 16,20                                 | 13,26              | 14,35       | 14,33        |           |
| Апрель 2023   | 31,10  | 14,57              | 18,29             | 16,42                | 19,48                                 | 15,68              | 12,22       | 12,45        | -                                      | -                | 18,14             | 16,44                | 16,51                                 | 14,15              | 14,10       | 14,11        |           |
| Май 2023      | 29,24  | 30,67              | 18,74             | 16,60                | 19,69                                 | 15,59              | 12,46       | 12,68        | -                                      | -                | 17,41             | 12,51                | 12,62                                 | 13,96              | 14,01       | 14,01        |           |

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

\*\* Данные по отдельным продуктам кредитных организаций, по которым установлен срок кредитования один месяц, учитываются в соответствующих графах в разные месяцы исходя из количества календарных дней отчетного месяца.



## Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Get updates to this content

NOTICE: See Developer Notice on changes to the XML data feeds

[XML](#) View the XML feed

[XSD](#) Download the XSD Schema for the XML feed

Render the XML feed in a browser

Download the daily XML files for all data sets

[CSV](#) Download CSV

Select type of Interest Rate Data

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Select Time Period

2023

Apply

| Date       | 1 Mo | 2 Mo | 3 Mo | 4 Mo | 6 Mo | 1 Yr | 2 Yr | 3 Yr | 5 Yr | 7 Yr | 10 Yr | 20 Yr | 30 Yr |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 06/23/2023 | 5.17 | 5.30 | 5.41 | 5.44 | 5.45 | 5.27 | 4.71 | 4.32 | 3.97 | 3.85 | 3.72  | 4.01  | 3.83  |
| 06/26/2023 | 5.17 | 5.31 | 5.44 | 5.44 | 5.46 | 5.33 | 4.74 | 4.38 | 4.02 | 3.90 | 3.77  | 4.03  | 3.84  |
| 06/28/2023 | 5.17 | 5.32 | 5.44 | 5.49 | 5.47 | 5.32 | 4.71 | 4.32 | 3.97 | 3.83 | 3.71  | 4.00  | 3.81  |
| 06/29/2023 | 5.25 | 5.40 | 5.46 | 5.51 | 5.50 | 5.41 | 4.87 | 4.49 | 4.14 | 3.99 | 3.85  | 4.11  | 3.92  |
| 06/30/2023 | 5.24 | 5.39 | 5.43 | 5.50 | 5.47 | 5.40 | 4.87 | 4.49 | 4.13 | 3.97 | 3.81  | 4.06  | 3.85  |
| 07/03/2023 | 5.27 | 5.40 | 5.44 | 5.52 | 5.53 | 5.43 | 4.94 | 4.56 | 4.19 | 4.03 | 3.86  | 4.08  | 3.87  |

2023 projections Interest rate outlook of major economies Chart of the month

### May 2023

|  | Share of 2022 world GDP |       | Real GDP Growth |       |            | Consumer Price Inflation |       |            |
|--|-------------------------|-------|-----------------|-------|------------|--------------------------|-------|------------|
|  | PPP                     | MER   | 2023p           | 2024p | 2025-2028p | 2023p                    | 2024p | 2025-2028p |
| <b>Global (Market Exchange Rate ("MER"))</b>         |                         | 100%  | 2.4             | 2.3   | 2.6        | 4.6                      | 3.1   | 2.5        |
| <b>Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)</b> | 100%                    |       | 2.8             | 2.8   | 2.9        | 4.6                      | 3.1   | 2.5        |
| <b>G7</b>  | 30.4%                   | 43.7% | 1.0             | 0.9   | 1.7        | 4.6                      | 2.4   | 2.0        |
| <b>E7</b>  | 37.3%                   | 29.2% | 4.5             | 4.4   | 4.0        | 4.3                      | 3.9   | 3.2        |
| <b>United States</b>                                 | 15.6%                   | 25.4% | 1.3             | 0.9   | 1.9        | 4.3                      | 2.5   | 2.1        |
| <b>China</b>   | 18.5%                   | 18.1% | 5.5             | 4.9   | 4.3        | 1.8                      | 2.2   | 2.3        |
| <b>Japan</b>   | 3.8%                    | 4.2%  | 1.1             | 1.1   | 0.7        | 2.7                      | 1.7   | 1.4        |
| <b>United Kingdom</b>                                | 2.3%                    | 3.1%  | 0.4             | 1.0   | 1.6        | 7.0                      | 3.0   | 2.0        |
| <b>Eurozone</b>                                      | 10.5%                   | 12.2% | 0.8             | 1.2   | 1.6        | 5.4                      | 2.7   | 1.9        |
| <b>Germany</b>                                       | 3.3%                    | 4.1%  | -0.1            | 1.1   | 1.6        | 6.3                      | 2.8   | 2.0        |
| <b>France</b>  | 2.3%                    | 2.8%  | 0.6             | 1.0   | 1.5        | 5.2                      | 2.5   | 1.8        |
| <b>Italy</b>   | 1.9%                    | 2.0%  | 0.9             | 0.7   | 1.1        | 5.5                      | 2.2   | 1.9        |
| <b>Spain</b>   | 1.4%                    | 1.4%  | 1.7             | 1.7   | 1.9        | 4.1                      | 2.7   | 1.8        |
| <b>Netherlands</b>                                   | 0.8%                    | 1.0%  | 1.2             | 1.1   | 1.6        | 4.1                      | 3.6   | 2.0        |
| <b>Ireland</b>                                       | 0.4%                    | 0.5%  | 4.8             | 3.5   | 2.6        | 4.9                      | 2.8   | 1.9        |
| <b>Portugal</b>                                      | 0.3%                    | 0.3%  | 1.1             | 1.7   | 1.9        | 5.5                      | 2.6   | 2.0        |
| <b>Greece</b>  | 0.2%                    | 0.2%  | 2.1             | 1.8   | 1.5        | 4.1                      | 2.4   | 1.8        |
| <b>Poland</b>  | 1.0%                    | 0.7%  | 0.5             | 2.9   | 3.4        | 12.3                     | 6.3   | 3.0        |
| <b>Russia</b>  | 2.9%                    | 2.2%  | 0.0             | 1.3   | 1.1        | 5.5                      | 4.5   | 4.0        |
| <b>Turkey</b>  | 2.1%                    | 0.9%  | 2.3             | 3.1   | 2.6        | 45.8                     | 31.0  | 16.2       |
| <b>Australia</b>                                     | 1.0%                    | 1.7%  | 1.5             | 1.9   | 2.6        | 5.3                      | 2.9   | 2.6        |
| <b>India</b>   | 7.3%                    | 3.4%  | 5.6             | 6.2   | 6.2        | 5.2                      | 4.7   | 4.6        |
| <b>Indonesia</b>                                     | 2.5%                    | 1.3%  | 4.8             | 4.9   | 5.0        | 4.0                      | 3.3   | 3.3        |
| <b>South Korea</b>                                   | 1.7%                    | 1.7%  | 1.4             | 2.4   | 2.2        | 3.4                      | 2.1   | 1.9        |
| <b>Brazil</b>  | 2.3%                    | 1.9%  | 1.2             | 1.8   | 2.7        | 5.2                      | 4.4   | 3.1        |
| <b>Canada</b>  | 1.4%                    | 2.1%  | 1.3             | 1.4   | 1.9        | 3.7                      | 2.1   | 1.9        |
| <b>Mexico</b>  | 1.8%                    | 1.4%  | 2.0             | 1.8   | 2.0        | 5.8                      | 4.1   | 3.1        |
| <b>South Africa</b>                                  | 0.6%                    | 0.4%  | 0.3             | 1.8   | 1.9        | 5.8                      | 4.8   | 4.6        |
| <b>Nigeria</b>                                       | 0.8%                    | 0.5%  | 3.0             | 2.9   | 2.8        | 19.5                     | 14.5  | 11.1       |
| <b>Saudi Arabia</b>                                  | 1.3%                    | 1.1%  | 2.8             | 3.0   | 2.5        | 2.7                      | 2.3   | 1.7        |

e: Estimate, p: Projection

## 4.1. Премии за размер российских компаний для построения модели CAPM

Таблица 139. Премии за размер российских компаний

| Децил             | 10    | 9       | 8       | 7       | 6       | 5       | 4        | 3        | 2        | 1        |
|-------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| Выручка, млн.руб. | 0,513 | 116,375 | 211,403 | 322,031 | 490,538 | 721,030 | 1165,182 | 2198,391 | 4973,729 | 5000,000 |
| Премия РФ         | 4,64% | 2,22%   | 1,73%   | 1,43%   | 1,38%   | 1,25%   | 0,81%    | 0,74%    | 0,51%    | -0,37%   |

| Date updated:   | 05.яне.23  |      |           |                    |               |                |                                   | YouTube Video explaining estimation choices and process. |  |  |
|---|--|------|-----------|--------------------|---------------|----------------|-----------------------------------|--|--|--|
| Created by:   | Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu   |      |           |                    |               |                |                                   |  |  |  |
| What is this data?  | Beta, Unlevered beta and other risk measures   |      |           |                    |               |                |                                   | Emerging Markets   |  |  |
| Home Page:  | http://www.damodaran.com Ряд "Чистая прибыль (убыток)" Точка "на 31.12.2022" Значение: -91 771 |      |           |                    |               |                |                                   |  |  |  |
| Data website:   | https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html                                  |      |           |                    |               |                |                                   |  |  |  |
| Companies in each industry:   | https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls                                  |      |           |                    |               |                |                                   |  |  |  |
| Variable definitions:   | https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm                      |      |           |                    |               |                |                                   |  |  |  |
| Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas? |  |      |           |                    |               |                |                                   | Marginal   |  |  |
| If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use                |  |      |           |                    |               |                |                                   | 24,23%   |  |  |
| Industry Name   | Number of firm   | Beta | D/E Ratio | Effective Tax rate | Unlevered bet | Cash/Firm valu | Unlevered beta corrected for cash |  |  |  |
| Real Estate (Development)   | 757  | 1,03 | 208,57%   | 16,29%             | 0,40          | 19,85%         | 0,50                              |  |  |  |
| Real Estate (General/Diversified)                                       | 220  | 0,95 | 105,07%   | 13,90%             | 0,53          | 11,01%         | 0,60                              |  |  |  |
| Real Estate (Operations & Services)                                     | 352  | 0,92 | 64,53%    | 14,25%             | 0,62          | 8,80%          | 0,68                              |  |  |  |

### Country and Equity Risk Premiums

|  |           |  |       |
|--|-----------|--|-------|
| Date of update:  | 30-Jun-19 |  |       |
| Enter the current risk premium for a mature equity market  |           |  | 5,00% |
| Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium? |           |  | Yes   |
| If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets)   |           |  | 1,42  |

spark-interfax.ru/system/home/card#/company/8A5D5063131240D2A34736F19D4EF775/520

Яндекс.Карты — тр... Росреестр Интерфакс – Серв... Цены и Ставки - И... Сведения о сделка... Федеральная служ... Архив аналитики... «Атлант Оценка» [...] #MARKETBEAT

**СПАРК**

Найти раздел

Проверки  
Сообщения о банкротствах  
Существенные события  
Публикации в СМИ

ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ  
Бухгалтерская отчетность  
Баланс  
Отчет о финансовых результатах  
Отчет о движении денежных средств  
Акции  
Налоги

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ  
Экспресс-анализ  
Аналитический баланс  
Аналитический отчет о финансовых результатах  
Аналитический отчет о движении денежных средств  
Расчет коэффициентов

АО "КОЛИЗЕЙ-З"  
ОГРН 1027700573955 · ИНН 7706017922 · КПП 770101001 · ОКПО 36567930

Текущий раздел · Еще

**Расчетные показатели, 2022 год**

Методика расчета

| Наименование показателя   | Значение показателя компании | Значение по отрасли, Объем выручки компаний 100-300 млн руб. |              |
|---|------------------------------|--|--------------|
|   |                              | По России  | Город Москва |
| Доля внеоборотных активов в активах                                       | 92.8                         | 72.7   | 64.77        |
| Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %             | -11.34                       | 31   | 11.11        |
| Коэффициент быстрой ликвидности   | 0.64                         | 0.46   | 0.74         |
| Коэффициент концентрации заемного капитала, %                             | 111.34                       | 69.15  | 89.24        |
| Оборачиваемость запасов (дни)   | 1.93                         | 100.28   | 149.62       |
| Оборачиваемость средств в расчетах (дни)                                  | 148.58                       | 281.68   | 377.58       |
| Рентабельность активов (по балансовой прибыли)                            | -1.06                        | 2.38   | -1.27        |
| Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)                      | -7.78                        | 14.62  | -7.52        |
| Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)              | -8.2                         | 8.15   | -11.56       |
| Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке) | 75.48                        | 1.79   | -39.07       |

**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 |           |
|               | Июль 2022                              | 10,42            | 11,65             | 11,76                | 9,49                                  | 10,57              | 10,18       | 9,20         | 9,75  | 10,11            | 13,89             | 12,62                | 10,25                                 | 11,03              | 10,86       | 9,88         |           |
| Август 2022   | 9,78                                   | 10,32            | 10,88             | 8,51                 | 9,81                                  | 8,92               | 8,01        | 8,46         | 11,54   | 10,43            | 11,65             | 9,77                 | 10,58                                 | 10,16              | 9,74        | 9,96         |           |
| Сентябрь 2022 | 9,44                                   | 10,32            | 10,74             | 7,78                 | 9,46                                  | 8,84               | 8,72        | 8,79         | 10,01   | 10,46            | 11,30             | 9,67                 | 10,44                                 | 10,26              | 9,68        | 9,95         |           |
| Октябрь 2022  | 9,45                                   | 10,27            | 10,42             | 7,31                 | 9,18                                  | 9,03               | 9,10        | 9,07         | 11,06   | 10,28            | 11,18             | 9,19                 | 10,23                                 | 10,22              | 10,64       | 10,48        |           |
| Ноябрь 2022   | 8,43                                   | 10,43            | 10,29             | 7,83                 | 9,33                                  | 9,41               | 7,96        | 8,62         | 9,53  | 10,38            | 10,68             | 9,14                 | 10,16                                 | 10,24              | 9,83        | 10,05        |           |
| Декабрь 2022  | 8,93                                   | 9,80             | 10,41             | 7,50                 | 8,93                                  | 8,62               | 8,51        | 8,56         | 10,04   | 11,54            | 10,63             | 8,71                 | 9,91                                  | 10,38              | 9,49        | 9,89         |           |
| Январь 2023   | 9,53                                   | 9,99             | 10,85             | 9,03                 | 9,79                                  | 9,22               | 7,42        | 8,23         | 9,86  | 11,32            | 10,80             | 10,29                | 10,29                                 | 9,69               | 8,29        | 8,88         |           |
| Февраль 2023  | 9,19                                   | 10,15            | 10,85             | 8,59                 | 9,54                                  | 9,59               | 7,64        | 8,95         | 10,06   | 11,73            | 10,92             | 9,79                 | 10,36                                 | 10,21              | 9,60        | 9,87         |           |
| Март 2023     | 9,27                                   | 10,32            | 10,70             | 8,68                 | 9,59                                  | 9,55               | 8,08        | 8,88         | 10,03   | 11,16            | 11,03             | 9,27                 | 10,14                                 | 10,57              | 10,11       | 10,33        |           |
| Апрель 2023   | 9,42                                   | 10,20            | 10,62             | 9,37                 | 9,86                                  | 9,38               | 8,88        | 9,11         | 10,30   | 10,62            | 11,01             | 10,25                | 10,49                                 | 10,26              | 9,74        | 9,98         |           |
| Май 2023      | 9,33                                   | 10,10            | 10,88             | 9,18                 | 9,83                                  | 9,75               | 8,60        | 9,09         | 9,75  | 11,46            | 11,30             | 11,50                | 10,84                                 | 11,02              | 10,23       | 10,62        |           |

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

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2007

*Дата*

№

532-07

*Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Карпова Фания Фанисовна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт 45 00 №045460, ОВД района Лианозово г. Москвы, 06.04.2001 года

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 681313, 20.07.2004 г.

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 129 от «21» марта 2007 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.







г. Санкт-Петербург, Россия

«22» ноября 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 7862R/776/500115/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/500115/22 (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 Фанни Фанисовна**  
Россия, Москва, ул. Михалковская, д. 26, корп. 1, кв. 109  
ИНН: 771573509178

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31 стр. «Б»  
ИНН: 7713055634 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
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 | 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 (бездействиями) 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

Соколкин Алексей Викторович

Доверенность №10621/21N от 01.10.2021



Менеджер договора со стороны Страховщика: Ицковская Анастасия Александровна  
Тел. +7 812 336-5676 доб. 747262 электронная почта [itskovskika@alfastrah.ru](mailto:itskovskika@alfastrah.ru)

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**  
Санкт-Петербург, Россия

«15» июня 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 7862R/776/500059/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/500059/23 (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.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «НИКОЛИЕРС»  
Россия, 123112, Москва г, Пресненская наб, дом № 10, ЭПом/Ком  
52/л/25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д  
ИНН: 7726150075 КПП: 770301001
- СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- Лица, риск ответственности которых застрахован:**  
3.1. ООО «Николиерс» (ИНН 7726150075, КПП: 770301001)  
123112, Москва г, Пресненская наб, дом № 10, ЭПом/Ком 52/л/25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д  
3.2. ООО «Николиерс» (ИНН 7825453815, КПП 784101001)  
191186, г. Санкт-Петербург, Вольнский пер., д. 3а, лит. А
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «01» июля 2023 г. по 24:00 часов «30» июня 2024 г. (Период страхования)
- СТРАХОВАЯ СУММА:**  
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
- 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
- ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) с возмещением 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.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

М.П. 

Начальник отдела \_\_\_\_\_

Соболин Алексей Викторович \_\_\_\_\_

Доверенность № 1062 от 14.06.2023 № 10/2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Исковский Константин Александрович  
Тел. +7(812)336-5676 доб. 747262 электронная почта: [iskovskii@alfastrah.ru](mailto:iskovskii@alfastrah.ru)

г. Санкт-Петербург, Россия

«21» ноября 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 7862R/776/500109/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/500109/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Данилкина Ирина Владимировна  
Россия, Москва, Старопетровский проезд, 105, кв. 3  
ИНН: 774315073211

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «15» декабря 2022 г. по 24:00 часов «14» декабря 2023 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
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 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,

Соколкин Алексей Викторович

Доверенность №10621/21N от 01.10.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: Ицковский Константин Александрович  
Тел. +7(812)336-5676 доб. 747262 электронная почта [itskovskijka@alfastrah.ru](mailto:itskovskijka@alfastrah.ru)





# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком представлены на CD-диске, который является неотъемлемой частью настоящего Отчета.

## **CD-диск**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ АО «КОЛИЗЕЙ-3»

Расчет справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности АО «Колизей-3» представлены Томе II Отчета.