

---

# Отчет об оценке

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

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 30.04.2026  
ДАТА ОЦЕНКИ: 30.04.2026  
НОМЕР ОТЧЕТА 59.04.2026

---

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

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

Дата: 30.04.2026

Кому: г-же Карпенковой Екатерине Игоревне

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

Относительно оценки справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

### **Уважаемая Екатерина Игоревна!**

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход 2 ПРО», № 466-09/V-24 от »10» октября 2024 г. и Заданию на оценку №5 от 07.04.2026 г. (далее – «Договор») между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной (далее – «Оценщики»), Оценщики провели оценку справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 30.04.2026, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщиков, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; №326 от 01.06.2015), Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики..

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

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

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

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

Учитывая приведенные далее в МСФО (IFRS 13) уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива, позволяют понять, что справедливая стоимость по

МСФО, соответствует концепции справедливой стоимости в том виде, как она была определена в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922), по состоянию **на 30.04.2026** округленно<sup>1</sup> составляет:

**3 576 000 000 (Три миллиарда пятьсот семьдесят шесть миллионов) рублей.<sup>2</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>1</sup> Здесь и далее округления осуществлены в соответствии с рекомендациями НП «СРО «Экспертный совет» <https://srosoret.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>

<sup>2</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	10
1.3.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	15
1.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор	16
1.5.	Сведения о независимости Оценщиков	16
1.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	16
1.7.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	16
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	17
1.10.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	21
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	22
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1.	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
3.2.	Информация о создании и развитии Общества	23
3.3.	Виды деятельности Общества	24
3.4.	Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении	25
3.5.	Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей	25
3.6.	Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества	26
3.7.	Корпоративная и организационная структура Общества	29
3.8.	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	29
3.9.	Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	29
3.10.	Информация о распределении прибыли	29
3.11.	Описание активов и пассивов Общества	29
3.12.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества	31
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
4.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
4.1.	Макроэкономический обзор (февраль 2026 года)	41
4.2.	Обзор инвестиций 2025 год	45
4.3.	Аналитический обзор рынка офисной недвижимости Москвы.	55
4.3.1.	Выводы из анализа рынка	64

5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	66
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	66
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	67
5.2.1.	Сравнительный подход	67
5.2.2.	Отказ от применения сравнительного подхода	69
5.2.3.	Доходный подход	70
5.2.4.	Отказ от применения доходного подхода	71
5.2.5.	Затратный подход	72
6.	ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
6.1.	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	74
6.2.	Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки	95
6.2.1.	Скидка на степень контроля	95
6.2.2.	Определение скидки на недостаточную ликвидность	96
6.3.	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	97
6.3.1.	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	97
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	98
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	107
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	115
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»	116

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход 2 ПРО», № 466-09/V-24 от »10» октября 2024 г. и Задание №5 между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» («Заказчик») и ООО «Николиерс» («Исполнитель»). Предметом указанного Договора и Задания на оценку к нему является оказание Исполнителем услуг по оценке стоимости доли участия.
Объект оценки	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Правообладатель по состоянию на дату оценки: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Не выявлено
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».  Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.  Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.04.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться). Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для определения стоимости чистых активов фонда.
Дата оценки	30.04.2026
Специальные допущения	Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «Интерпродресурс» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений).
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-</li> </ul>

собственника/арендатора оцениваемого имущества.

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

обнаружения) подобных факторов.

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

	<p>делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 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 справедливую стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.</li> </ul>
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет от 30.04.2026 № 59.04.2026
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно</b>	<b>3 576 000 000 руб.</b>

## 1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку.

Объект оценки	100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922) Ограничения и обременения прав на дату заключения договора не выявлены.
Цель оценки	Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться). Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для определения стоимости чистых активов фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».  Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.  Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.04.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	30.04.2026
Специальные допущения	Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «Интерпродресурс» по состоянию на 31.12.2025 с учетом специального допущения о том, что в период с 31.12.2025 по 30.04.2026 в составе активов и обязательств данной компании не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемой компании не претерпела каких-либо материальных изменений).
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</li> </ul>

отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

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

строительство, на входящие в состав объекта оценки здания, или на какой-либо прилегающий объект недвижимости, и что Исполнитель не отвечает за исследование наличия перечисленных обстоятельств, проведение которого является обязанностью Заказчика;

- Все здания, а также обслуживающие системы зданий и объекта оценки соответствуют действующим требованиям (включая требования к пожарной безопасности, охране труда и здоровью);
- 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,

	<p>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 справедливую стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.</li> </ul>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</li> </ul>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке в двух экземплярах на русском языке на бумажном носителе (с подписью Оценщика) и в электронном виде в формате *.PDF. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</p> <p>На бумажном носителе отчет направляется Заказчику по адресу: Москва,</p>

	<p>Пресненская набережная, д.10, стр. 1.          В электронном виде – на адрес электронной почты Заказчика –          Ekaterina.Karpenkova@wiminvest.ru          Ivan.Ivliev@wiminvest.ru</p>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<p>Результат оценки должен быть выражен в российских рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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>
<p>Специфические требования к отчету об оценке</p>	<p>Отсутствуют</p>

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

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	ООО ВИМ Сбережения
ИНН Заказчика	7722270922
КПП Заказчика	770301001
ОГРН Заказчика	1027722009941
Дата присвоения ОГРН Заказчика	24.10.2002
Адрес Заказчика	Адрес местонахождения: 123112, г. Москва, вн тер. г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 10, стр. 1, этаж 38, пом. 38.46 Почтовый адрес: 123112, г. Москва, вн тер. г. Муниципальный округ Пресненский, Пресненская наб., д. 10, стр. 1, этаж 38, пом. 38.46 Тел.: +7 (495)725-52-54
Банковские реквизиты	Р/с 440701810600030000279 ВТБ ПАО г. Москва К/с 30101810700000000187 БИК 044525187
Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Николиерс» (ООО «Николиерс»)
ИНН Исполнителя	7728150075
КПП Исполнителя	770201001
ОГРН Исполнителя	1027700543056
Дата присвоения ОГРН Исполнителя	18.12.2002
Адрес Исполнителя	Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская наб., д. 10, Э52, П1, К25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д Фактический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Полис страхования Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование». Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7864R/776/500054/25, выдан АО «АльфаСтрахование» 05.06.2025, сроком действия с 01.06.2025 по 30.06.2026. Страховая сумма – 200 000 000 рублей.
Сведения об Оценщиках	
<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. Адрес местонахождения НП «АРМО»: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж. Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, 2004 г., серия ПП № 681313, выдан 20 июля 2004 г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №038204-3 от 07.06.2024 срок действия аттестата заканчивается 07.06.2027 г. Стаж работы в области оценки – с 2004 г. Адрес места нахождения (почтовый адрес) Оценщика: г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С. Телефон Оценщика: +7 (495) 258 51 51 E-mail: Fania.Karpova@nikoliers.ru Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50104/25 выдан АО «АльфаСтрахование» 08.12.2025, сроком действия с 01.01.2026 по 31.12.2026, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021
<b>Оценщик</b>	<b>Данилкина Ирина Владимировна</b>
Данные Оценщика	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Номер в реестре СРО: № 002524 от 01.01.2008 г. Сведения о получении профессиональных знаний: Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045882-1 от 29.11.2024 «Оценка недвижимости», период действия до 29.11.2027 г. Стаж работы в области оценки – с 2003 г. Адрес места нахождения (почтовый адрес): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С. Телефон: +7 (495) 258-34-35 E-mail: irina.danilkina@nikoliers.ru Сведения о страховании гражданской ответственности: Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50103/25 выдан АО «АльфаСтрахование» 08.12.2025 г., сроком действия с 15.12.2025 г. по 14.12.2026 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией от № 30/07 от 28 мая 2007 года

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

#### 1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящим Оценка 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. Оценка Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна подтверждают, что не имеют имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом Заказчика. Оценка Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценка Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна. Размер оплаты Оценка Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна 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 Оценка Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной.

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

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

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

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

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

#### 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

Согласно Задания на оценку Оценщик также должен проводить оценку с учетом следующих существенных допущений:

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

информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.

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

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

органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.

- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на справедливую стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

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

- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки;
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительную-

техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки;

- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;
- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

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

1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

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

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

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

5. Настоящий Отчет об оценке подготовлен в двух томах (являются составными частями единого целого):

- Том I: Общая часть и определение справедливой стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Интерпродресурс»;
- Том II: Приложение 4. Расчет справедливой стоимости основных средств ООО «Интерпродресурс».

#### Неопределенность оценки

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

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

## 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

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

С уважением,



Фания Карпова  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

## 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1.

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

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «Интерпродресурс») на 31.12.2025 составляет 3 333 961 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>3</sup>:

- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» по состоянию на 03.04.2026 г.
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» от 03.02.2003 г.
- Свидетельство ФНС о постановке на учет в налоговом органе от 03.02.2003 г.
- Бухгалтерская отчетность ООО «Интерпродресурс» за 2022 - 2025 г.
- Устав ООО «Интерпродресурс».
- Расшифровки баланса ООО «Интерпродресурс» на 31.12.2025 г.
- Расшифровки доходов и расходов ООО «Интерпродресурс» за 2022 – 2025 гг.
- Кредитное соглашение №02594/МР от 26.07.2018 между ООО «Интерпродресурс» и ПАО Банк ВТБ, с дополнительными соглашениями №1, 2 и 4.
- Кредитное соглашение №СНЛ/000025-768176 от 22.01.2026 между БАНК ВТБ (ПАО) и ООО «Интерпродресурс».
- Кредитное соглашение №03335/МР от 29.11.2019 между ООО «Интерпродресурс» и ПАО Банк ВТБ, с дополнительными соглашениями №1, 2 и 3.
- Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.
- Дополнительные соглашения №№1-15 к Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.

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

Сведения из ЕГРЮЛ предоставленные по состоянию после даты оценки были проверены с помощью Системы СПАРК Интерфакс на соответствие данным по состоянию на дату оценки. Расхождений не выявлено.

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

### 3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВА

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС России №39 по г. Москве 03 февраля 2003 г.

---

<sup>3</sup> Перечень документов использованных при оценке основных средств представлен в томе II Отчета

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

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

**Таблица 1 Общие сведения об Обществе**

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Интерпродресурс»
Адрес местонахождения	105120, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, пер 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1
ОГРН	1037739380678
Дата государственной регистрации	26.01.2001
ИНН	7713282047
КПП	770901001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве
Уставный капитал	252 000 000 рублей
Основной вид деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32)
Руководитель	Ганеев Сергей Михайлович – генеральный директор
Участники Общества	Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922)
Обременения доли	Не зарегистрированы
Среднегодовая численность персонала в 2025 г., чел.	1

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 03.04.2026 г. установлено:

- Основной вид деятельности:
- ✓ 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
- Дополнительные виды деятельности:

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

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

В соответствии с Уставом ООО «Интерпродресурс» утвержденного решением единственного участника Общества от 23.09.2014 г. уставный капитал Общества составляет 252 000 000 рублей.

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» по состоянию на дату оценки единственным участником Общества является Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» ДУ ООО ВИМ Сбережения (ИНН 7722270922).

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

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

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

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

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

Участники Общества обязаны:

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

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

Выход участника Общества из Общества не допускается.

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

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

В следующей таблице представлены данные о финансовых результатах деятельности Общества.

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

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Выручка	2110	729 647	794 275	852 107	859 133
Себестоимость продаж	2120	-281 651	-178 211	-180 825	-216 745
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2100</b>	<b>447 996</b>	<b>616 064</b>	<b>671 282</b>	<b>642 388</b>
Коммерческие расходы	2210	-19 223	-33 817	-19 914	-26 627
Управленческие расходы	2220	-63 014	-63 798	-63 464	-60 948
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>365 759</b>	<b>518 449</b>	<b>587 904</b>	<b>554 813</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	12 722	14 319	23 849	31 702
Проценты к уплате	2330	-447 705	-414 066	-610 797	-665 070
Прочие доходы	2340	60 746	67 278	132 656	795 800
Прочие расходы	2350	-18 036	-1 808	-7 064	-7 490
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>-26 514</b>	<b>184 172</b>	<b>126 548</b>	<b>709 755</b>
Текущий налог на прибыль	2410	1 866	-27 839	95 332	-178 957
Прочее	2460	0	-27	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>-24 648</b>	<b>156 306</b>	<b>221 880</b>	<b>530 798</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

В анализируемом периоде Общество получает выручку, рост выручки год/году на уровне ИПЦ до 2025 г., в 2025 г. Рост составил 1%. Выручка Общества формируется за счет доходов от управления БЦ Дельта Плаза А (расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический пер., д. 1):

Таблица 3 Доходы ООО «Интерпродресурс»

Группа доходов	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.
Аренда по нетиповым арендаторам	15 008 133	21 195 584	21 562 999	23 758 274
Аренда по типовым арендаторам	503 518 342	546 259 959	585 532 016	582 602 073
Выручка от коммунальных сборов	22 370 019	23 686 382	26 573 420	26 706 074
Выручка от реализации мест автостоянки	26 289 580	25 293 729	28 338 642	31 373 391
Выручка по прочим основаниям	4 890 010	4 126 888	3 639 906	3 743 116
Эксплуатационный сбор по нетиповым арендаторам	2 748 531	3 731 165	3 309 316	3 510 415
Эксплуатационный сбор по типовым арендаторам	154 822 875	169 981 691	183 150 706	187 439 267
<b>Всего</b>	<b>729 647 491</b>	<b>794 275 398</b>	<b>852 107 005</b>	<b>859 132 609</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

Таблица 4 Себестоимость ООО «Интерпродресурс»

Расходы	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.	2022 г., доля	2023 г., доля	2024 г., доля	2025 г., доля
Амортизация	108 587 869	58 493	58 493	60 208	38,55%	0,03%	0,03%	0,03%
Аренда/налог на землю	5 689 507	5 147 094	5 147 094	5 788 291	2,02%	2,89%	2,85%	2,67%
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (переменная часть)	18 196 242	18 254 270	22 359 825	22 587 483	6,46%	10,24%	12,37%	10,42%
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (постоянная часть)	10 823 954	10 800 000	10 800 000	9 987 097	3,84%	6,06%	5,97%	4,61%
Вознаграждение УК за управление эксплуатацией	2 683 439	2 376 000	3 204 960	3 525 456	0,95%	1,33%	1,77%	1,63%
Имущественное право		678	5 883	3 194	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коммерческие расходы	1 741 575	639 073			0,62%	0,36%	0,00%	0,00%
Консультационные и информационные услуги		2 530	311 450	753	0,00%	0,00%	0,17%	0,00%
Материальные расходы	403 014	1 524 250	264 774		0,14%	0,86%	0,15%	0,00%
Налог на имущество	70 671 761	74 391 328	64 096 385	64 096 385	25,09%	41,74%	35,45%	29,57%
Обслуживание сайта, интернет-реклама	2 455	1 730	2 363	3 897	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отчуждение интеллектуальных прав на проект	3 527	3 175	3 175	3 175	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Плата за выбросы за размещение отходов в пределах лимита	21	24	27	7	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Программное обеспечение (ЕВИ-ДВР00250)	37 140	37 140	37 140	34 329	0,01%	0,02%	0,02%	0,02%
Прочие коммерческие расходы		306 450	1 011 337	264 387	0,00%	0,17%	0,56%	0,12%
Прочие коммунальные расходы	74 889	60 629	60 918	67 336	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
Прочие расходы на безопасность	75 000			210 000	0,03%	0,00%	0,00%	0,10%
Прочие эксплуатационные расходы	1 966 076	1 809 154	2 569 138	2 279 897	0,70%	1,02%	1,42%	1,05%
Расходы на водоснабжение и водоотведение	692 931	841 507	1 085 015	1 331 425	0,25%	0,47%	0,60%	0,61%
Расходы на клининговые услуги	7 178 163	7 391 665	8 643 274	9 981 845	2,55%	4,15%	4,78%	4,61%
Расходы на противопожарную безопасность	983 586	903 209	1 004 009	1 073 459	0,35%	0,51%	0,56%	0,50%
Расходы на содержание систем безопасности	462 627	33 600	33 600	131 328	0,16%	0,02%	0,02%	0,06%
Расходы на текущий ремонт	4 318 950	7 928 413	6 274 522	38 451 434	1,53%	4,45%	3,47%	17,74%
Расходы на теплоэнергию	4 800 652	5 545 362	6 099 436	5 758 830	1,70%	3,11%	3,37%	2,66%
Расходы на услуги ЧОП	3 634 619	3 898 200	4 409 568	6 210 262	1,29%	2,19%	2,44%	2,87%
Расходы на электроэнергию	18 354 635	19 043 474	19 986 500	21 378 959	6,52%	10,69%	11,05%	9,86%
Содержание службы эксплуатации (УК)	5 094 003	2 700 507	2 429 939	2 897 999	1,81%	1,52%	1,34%	1,34%
Содержание технического персонала	11 321 754	11 554 250	13 434 743	16 483 190	4,02%	6,48%	7,43%	7,60%

Расходы	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	2025 г., руб.	2022 г., доля	2023 г., доля	2024 г., доля	2025 г., доля
Страхование гражданской ответственности организаций и причинение вреда	15 422			2 375	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Страхование имущества	997 312	1 126 728	1 880 332	1 947 188	0,35%	0,63%	1,04%	0,90%
ТОиР автоматических дверей, шлагбаумов и пр.	69 801	111 533	63 300	116 617	0,02%	0,06%	0,04%	0,05%
ТОиР лифтов, эскалаторов, траволаторов, автоматической парковки	1 668 255	866 071	1 087 471	1 003 338	0,59%	0,49%	0,60%	0,46%
ТОиР систем отопления, вентиляции и кондиционирования	719 930	608 799	931 485	593 886	0,26%	0,34%	0,52%	0,27%
ТОиР системы водоснабжения и водоотведения	275 014	112 000	274 550	148 571	0,10%	0,06%	0,15%	0,07%
ТОиР системы электроснабжения	106 903	8 575	97 615	74 983	0,04%	0,00%	0,05%	0,03%
ТОиР слаботочных систем		125 000	166 668	248 667	0,00%	0,07%	0,09%	0,11%
Юридические услуги			2 989 921	0	0,00%	0,00%	1,65%	0,00%
<b>Всего</b>	<b>281 651 026</b>	<b>178 210 910</b>	<b>180 824 910</b>	<b>216 746 250</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

Коммерческие расходы Общества представлены расходами на брокеридж.

Информация по составу управленческих расходов за 2022-2024 гг. не предоставлялась, ниже представлен состав данных расходов за 3 квартал 2025 г.:

Таблица 5 Управленческие расходы ООО «Интерпродресурс»

Управленческие расходы	за 2025 г., руб.
Амортизация	67 793
Аудиторские услуги	347 500
Вознаграждение за управление активом	57 892 391
Зарплата управленческого персонала (вкл. НДФЛ)	824 531
Консультационные и информационные услуги	913 265
Лицензия	2 879
Лицензия СКБ Контур	83 533
Материальные расходы	18 333
Налоги с ФОТ управленческого персонала	231 936
Нотариальные услуги	93 640
Обучение управленческого персонала	93 942
Оплата больничного	1 522
Прочие коммерческие расходы	11 000
Прочие расходы на безопасность	17 956
Прочие управленческие расходы	10 923
Юридические услуги	336 945
<b>Всего</b>	<b>60 948 090</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

В 2023-2025 гг. Общество получило налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль. Деятельность рентабельна. Значение чистой прибыли растет.

### 3.7. КОРПОРАТИВНАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

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

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

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

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

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

Прогнозные данные по деятельности Общества на 2026 г., представлены в следующей таблице:

Таблица 6 Прогнозный бюджет на 2026 г. ООО «Интерпродресурс»

Показатель	2026 г., тыс. руб.
<b>Выручка</b>	<b>1 005 417</b>
Выручка от сдачи площадей в аренду	711 875
Выручка от эксплуатационных сборов	215 643
Выручка от реализации мест автостоянки	37 840
Поступления от коммунальных сборов	33 592
Прочая выручка	6 467
<b>Расходы по операционной деятельности</b>	<b>-282 930</b>
Эксплуатационные расходы	-87 737
Коммунальные расходы	-33 922
Техническая эксплуатация (Facility Management)	-53 815
Расходы на страхование имущества	-2 001
Аренды/налог на землю	-5 788
Управленческие расходы	-3 318
Содержание управленческого персонала	-2 158
Юридические услуги	-246
Консультационные и информационные услуги	-867
Расходы на аудит	-400
Расходы на оценку	-210
Услуги банков и финансовых организаций	-48
Прочие управленческие расходы	-
Налоги	-143 575
Налог на имущество	-143 575
Прочие налоги и сборы	-
Расходы на текущий ремонт	-5 452
Прочие операционные расходы	-
<b>NOI до вычета вознаграждения за управление объектом</b>	<b>757 545</b>
Property Management Fee - Переменная часть	-35 059
<b>NOI не вкл. коммерческие расходы</b>	<b>722 486</b>
Коммерческие расходы	-25 625
Расходы на брокеридж	-25 026
Маркетинговые расходы	-10
Прочие коммерческие расходы	-589
<b>NOI</b>	<b>696 861</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, согласно прогнозным данным и в 2026 г. ожидается рост выручки и чистой прибыли.

### 3.10. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Данные по распределению Обществом прибыли в ретроспективном периоде не предоставлялась.

### 3.11. ОПИСАНИЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ОБЩЕСТВА

Заказчиком была предоставлена бухгалтерская отчетность, составленная по состоянию на 31.12.2025 г.

Таблица 7 Баланс Общества (ООО «Интерпродресурс»)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре баланса
		тыс. руб. на 31.12.2025	
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1100	182	0,002%
Основные средства	1150	205	0,003%
Инвестиционная недвижимость	1160	7 002 500	88,85%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	661 147	8,39%
Прочие внеоборотные активы	1190	24	0,0003%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>	<b>1100</b>	<b>7 664 058</b>	<b>97,24%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	1 311	0,02%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	7 264	0,09%
Финансовые вложения	1240	0	0,00%
Денежные средства	1250	208 357	2,64%
Прочие оборотные активы	1260	693	0,01%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>	<b>1200</b>	<b>217 625</b>	<b>2,76%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>7 881 683</b>	<b>100%</b>
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал	1310	252 000	3,20%
Добавочный капитал	1350	0	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Резервный капитал	1360	0	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 081 961	39,10%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>	<b>1300</b>	<b>3 333 961</b>	<b>42,30%</b>
<b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы и кредиты	1410	1 183 452	15,02%
Отложенные налоговые обязательства	1420	318 769	4,04%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	160 506	2,04%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 662 727</b>	<b>21,10%</b>
<b>V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы и кредиты	1510	2 713 540	34,43%
Кредиторская задолженность	1520	163 656	2,076%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	30	0,0004%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	7 770	0,10%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>	<b>1500</b>	<b>2 884 995</b>	<b>36,60%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>7 881 683</b>	<b>100%</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 31.12.2025 составляет 7 881 683 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (97,24%), которые практически полностью сформированы за счет инвестиционной недвижимости (88,85% от суммы всех активов). Инвестиционная недвижимость и основные средства Общества представлены зданием БЦ Дельта Плаза класса А (расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнинский пер., д. 1), а также встроенным оборудованием, неотделимыми улучшениями, инвентарем, арендованными материальными ценностями, автомобилем. Объекты формируют единый имущественный комплекс. Также в составе внеоборотных активов Общества есть отложенные налоговые активы (8,39%), нематериальные активы и прочие внеоборотные активы (их доли незначительны).

Оборотные активы Общества представлены запасами, денежными средствами, дебиторской задолженностью, прочими оборотными активами – их совокупная доля в составе активов Общества 2,76%.

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

Обязательства Общества представлены займами и кредитами, отложенными налоговыми обязательствами, кредиторской задолженностью, прочими долгосрочными и краткосрочными обязательствами, а также оценочными обязательствами. Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 31.12.2025 г. 86%.

### 3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2022 г. по 31.12.2025 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об Объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

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

#### ***Анализ структуры баланса***

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

Копии финансовой отчетности представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

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

Таблица 8 Данные агрегированного баланса Общества

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 31.12.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
<b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>													
Нематериальные активы	1110	85		0,00	318		0,00	250		0,00	182		0,00
Основные средства	1150	0		0,00	6 179 224		92,54	6 267 749		90,81	205		0,00
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 087 845		80,58	0		0,00	0		0,00	7 002 500		91,37
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Отложенные налоговые активы	1180	502 919		19,41	497 780		7,45	633 680		9,18	661 147		8,63
Прочие внеоборотные активы	1190	143		0,01	102		0,00	61		0,00	24		0,00
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>	<b>1100</b>	<b>2 590 991</b>	<b>94,64</b>	<b>100</b>	<b>6 677 423</b>	<b>97,55</b>	<b>100</b>	<b>6 901 740</b>	<b>97,83</b>	<b>100</b>	<b>7 664 058</b>	<b>97,24</b>	<b>100,0</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>													
Запасы	1210	418		0,28	363		0,22	383		0,25	1 311		0,60
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Дебиторская задолженность	1230	16 276		11,10	18 913		11,27	21888		14,27	7 264		3,34
Краткосрочные финансовые вложения	1240	7 657		5,22	18 259		10,88	0		0,00	0		0,00
Денежные средства	1250	121 943		83,13	129 784		77,36	130287		84,95	208 357		95,74
Прочие оборотные активы	1260	398		0,27	454		0,27	817		0,53	693		0,32
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>	<b>1200</b>	<b>146 692</b>	<b>5,36</b>	<b>100</b>	<b>167 773</b>	<b>2,45</b>	<b>100</b>	<b>153 375</b>	<b>2,17</b>	<b>100</b>	<b>217 625</b>	<b>2,76</b>	<b>100,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 737 683</b>	<b>100</b>		<b>6 845 195</b>	<b>100</b>		<b>7 055 116</b>	<b>100</b>		<b>7 881 683</b>	<b>100</b>	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

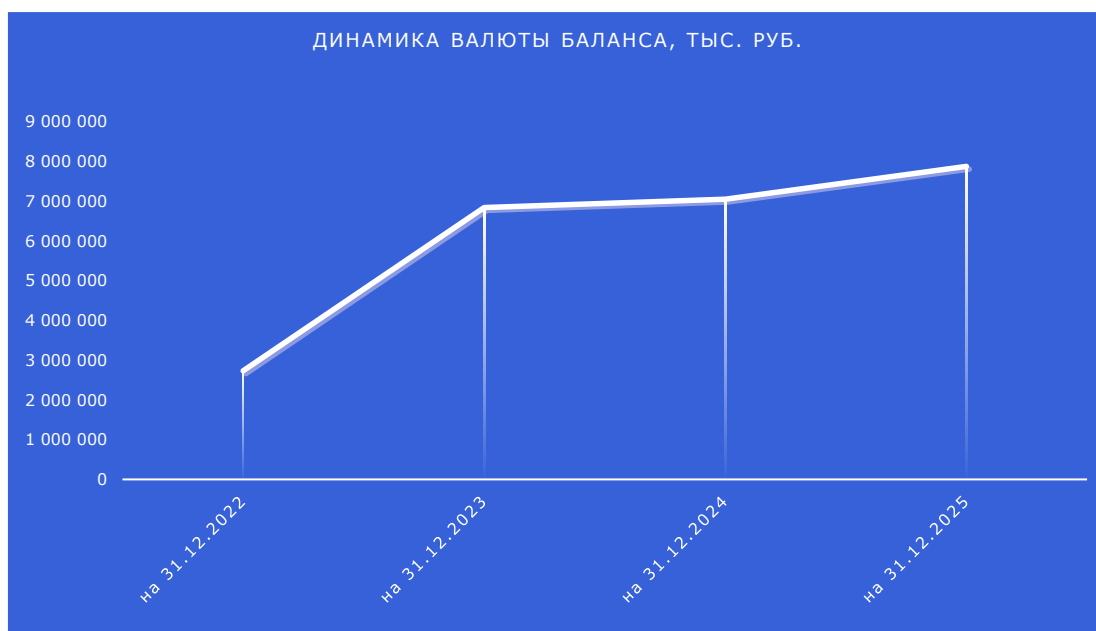
Таблица 9 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 31.12.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
<b>ПАССИВ</b>													
<b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>													
Уставный капитал	1310	252 000		-16,64	252 000		9,4	252 000		8,68	252 000		7,56
Добавочный капитал	1350	0		0	0		0	0		0	0		0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0		0	0		0	0		0	0		0
Резервный капитал	1360	0		0	0		0	0		0	0		0
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	-1 766 330		116,64	2 429 284		90,6	2 651 164		91,32	3 081 961		92,44
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>	<b>1300</b>	<b>-1 514 330</b>	<b>-55,31</b>	<b>100</b>	<b>2 681 284</b>	<b>39,17</b>	<b>100</b>	<b>2 903 164</b>	<b>41,15</b>	<b>100</b>	<b>3 333 961</b>	<b>42,30</b>	<b>100,00</b>
<b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>													
Займы и кредиты	1410	3 735 588		95,45	3 580 455		95,41	3 753 855		94,15	1 183 452		71,18
Отложенные налоговые обязательства	1420	53 905		1,38	71 777		1,91	112 345		2,82	318 769		19,17
Прочие долгосрочные обязательства	1450	124 167		3,17	100 279		2,67	120 835			160 506		9,65
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 913 661</b>	<b>142,96</b>	<b>100</b>	<b>3 752 511</b>	<b>54,82</b>	<b>100</b>	<b>3 987 035</b>	<b>56,51</b>	<b>97</b>	<b>1 662 727</b>	<b>21,10</b>	<b>100,00</b>
<b>V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>													
Займы и кредиты	1510	207 187		61,23	211 641		51,44	12 348		7,49	2 713 540		94,06
Кредиторская задолженность	1520	117 635		34,77	135 309		32,89	122 374		74,2	163 656		5,67
Доходы будущих периодов	1530	0		0	0		0	0		0	0		0
Оценочные обязательства	1540	29		0,01	17		0	28		0,02	30		0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	13 501		3,99	64 434		15,66	30 168		18,29	7 770		0,27
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>	<b>1500</b>	<b>338 352</b>	<b>12,36</b>	<b>100</b>	<b>411 400</b>	<b>6,01</b>	<b>100</b>	<b>164 918</b>	<b>2,34</b>	<b>100</b>	<b>2 884 995</b>	<b>36,60</b>	<b>100,00</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 737 683</b>	<b>100</b>		<b>6 845 195</b>	<b>100</b>		<b>7 055 116</b>	<b>100</b>		<b>7 881 683</b>	<b>100</b>	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

На конец анализируемого периода валюта баланса увеличивается. По состоянию на 31.12.2025 г. валюта баланса Общества составила 7 881 683 тыс. руб.:

Рисунок 1 Валюта баланса



Чистые активы, в соответствии с «Порядком определения стоимости чистых активов», утвержденных Приказом Минфина России от 28.08.2014 №84н, на дату оценки составляют: 3 333 961 тыс. руб.

В структуре активов преобладают внеоборотные активы, а именно инвестиционная недвижимость (91,37% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов), отложенные налоговые активы (8,63% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов).

Оборотные активы практически полностью сформированы за счет денежных средств (95,74% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), дебиторской задолженности (3,34% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), доли запасов и прочих оборотных активов не существенны.

В структуре пассивов преобладают краткосрочные обязательства (36,60% на конец анализируемого периода), а именно займы и кредиты (94,06% на конец анализируемого периода в сумме краткосрочных обязательств). В состав обязательств также входят долгосрочные займы и кредиты, отложенные налоговые обязательства, прочие долгосрочные и краткосрочные обязательства, кредиторская задолженность, оценочные обязательства.

Собственный капитал в анализируемом периоде увеличивается, его доля в структуре пассивов на конец анализируемого периода составляет 42,30%. Собственный капитал сформирован в основном за счет нераспределенной прибыли, что в целом положительно характеризует деятельность компании.

#### Оценка финансовой устойчивости

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

#### **Анализ абсолютных показателей финансовой устойчивости**

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

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

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

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

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

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

При определении финансовой устойчивости следует использовать трехмерный показатель:

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

где

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

Функция  $S(x)$  определяется следующим образом:

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

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия:

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния:

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

2. Нормальная финансовая устойчивость

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

3. Неустойчивое финансовое состояние

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

4. Кризисное финансовое состояние

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

### **Показатели, характеризующие состояние оборотных средств**

Таблица 10 Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 -стр.1100	-3 996 139	-3 998 576	-4 330 097	-333 958
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС)	стр.1300 +стр.1400 - стр.1100	-243 628	-11 541	-2 667 370	-2 423 742
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400	-31 987	807	46 170	78 157
Запасы и затраты	стр.1210+стр.1220	363	383	1 311	948

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

## Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Таблица 11 Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Показатель	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025	
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	-3 996 502	-3 998 959	-4 331 408	-334 906
Излишек (+) или недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат (Фт)	(стр.1300+стр.1400-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	-243 991	-11 924	-2 668 681	-2 424 690
Излишек (+) или недостаток (-) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (Фо)	(стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400-стр.1210- стр.1220), ф.№1	-32 350	424	44 859	77 209

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

### Выводы

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

### Оценка платежеспособности и ликвидности общества

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

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

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

Таблица 12 Группировка статей актива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
I. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (A1)	129 600	148 043	130 287	208 357
II. ДтЗ со сроком погашения < 12 мес. (A2)	16 276	18 913	21 888	7 264
III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (A3)	816	817	1 200	2 004
IV. Внеоборотные активы и РБП (A4)	2 590 991	6 677 423	6 901 740	7 664 058
A1+A2	145 876	166 956	152 175	215 621

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Таблица 13 Группировка статей пассива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)	117 635	135 309	122 374	163 656
II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)	207 187	211 641	12 348	2 713 540
III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3)	3 735 588	3 580 455	3 753 855	1 183 452
IV. Собственные средства (П4)	-1 514 330	2 681 284	2 903 164	3 333 961
П1+П2	324 822	346 950	134 722	2 877 196

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 14 Условия ликвидности баланса**

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
<b>A1&gt;=П1</b>	+	+	+	+
<b>A2&gt;=П2</b>	-	-	+	-
<b>A3&gt;=П3</b>	-	-	-	-
<b>A4&lt;П4</b>	-	-	-	-
<b>A1+A2&gt;=П1+П2</b>	-	-	+	-

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

На конец анализируемого периода выполняется только одно условие ликвидности баланса.

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

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

#### Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

Платежеспособность предприятия выступает в качестве внешнего проявления его финансовой устойчивости. Для оценки платежеспособности используются коэффициенты ликвидности, различающиеся набором оборотных активов, рассматриваемых в качестве покрытия краткосрочных обязательств, а также показатели, характеризующие достаточность собственного оборотного капитала. В целом данные коэффициенты показывают возможность компании выполнять свои текущие обязательства, сохранив тем самым финансовую устойчивость. Значения коэффициентов представлены в таблице ниже.

**Таблица 15 Показатели платежеспособности предприятия**

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение	Значения			
			на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
К покрытия общий	стр.1200/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	≥ 2	0,4	0,4	0,9	0,1
К промежуточной ликвидности	(стр.1230+стр.1240+стр.1250)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	≥ 0,8	0,4	0,4	0,9	0,1
К абсолютной ликвидности	(стр.1240+стр.1250)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	≥ 0,2-0,5	0,4	0,4	0,8	0,1

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Коэффициент покрытия (общий) дает общую оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов предприятия приходится на один рубль текущих обязательств. Значение коэффициента >1 для многих российских предприятий является нормой. Значение коэффициента текущей ликвидности ниже единицы говорит о неплатежеспособности предприятия. В мировой практике значение этого коэффициента должно находиться в диапазоне 1-2. Естественно, существуют обстоятельства, при которых значение этого показателя может быть и больше, однако, если коэффициент текущей ликвидности более 2-3, это, как правило, говорит о нерациональном использовании средств предприятия. На конец анализируемого периода значение коэффициента покрытия ниже рекомендуемого значения, существует финансовый риск, предприятие не в состоянии оплачивать текущие счета.

Коэффициент текущей ликвидности дает обобщенную оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль текущих обязательств. Коэффициент текущей ликвидности определяется как отношение наиболее ликвидных средств, краткосрочной дебиторской задолженности к наиболее текущим обязательствам компании. Если быстро реализуемые активы превышают по величине текущие обязательства, то предприятие можно рассматривать, как успешно функционирующее и платежеспособное. На конец анализируемого периода значение коэффициента текущей ликвидности ниже рекомендуемого значения, то есть текущие обязательства существенно превышают сумму ликвидных активов.

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

## Выводы

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

## Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

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

Таблица 16 Показатели финансовой устойчивости

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

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Уровень заемного капитала. Этот коэффициент показывает, в какой степени активы предприятия финансируются за счет заемных средств. Слишком большая доля заемных средств снижает платежеспособность предприятия, подрывает его финансовую устойчивость и соответственно снижает доверие к нему контрагентов и уменьшает вероятность получения кредита. Данный коэффициент, противоположный по экономическому смыслу предыдущему показателю. Пороговое значение 0,5 и ниже. Значение данного коэффициента на конец анализируемого периода составляет 0,6.

Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала показывает соотношение собственных и заемных источников средств, в структуре капитала организации. Этот коэффициент относится к показателям финансовой устойчивости предприятия. Значение данного показателя свидетельствует о том, что у Общества достаточно собственного капитала.

## Анализ отчета о финансовых результатах Компании

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

Таблица 17 Отчет о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Выручка	2110	729 647	794 275	852 107	859 133
Себестоимость продаж	2120	-281 651	-178 211	-180 825	-216 745
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2100</b>	<b>447 996</b>	<b>616 064</b>	<b>671 282</b>	<b>642 388</b>
Коммерческие расходы	2210	-19 223	-33 817	-19 914	-26 627

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.
Управленческие расходы	2220	-63 014	-63 798	-63 464	-60 948
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>365 759</b>	<b>518 449</b>	<b>587 904</b>	<b>554 813</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	12 722	14 319	23 849	31 702
Проценты к уплате	2330	-447 705	-414 066	-610 797	-665 070
Прочие доходы	2340	60 746	67 278	132 656	795 800
Прочие расходы	2350	-18 036	-1 808	-7 064	-7 490
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>-26 514</b>	<b>184 172</b>	<b>126 548</b>	<b>709 755</b>
Текущий налог на прибыль	2410	1 866	-27 839	95 332	-178 957
Прочее	2460	0	-27	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>-24 648</b>	<b>156 306</b>	<b>221 880</b>	<b>530 798</b>

Источник: Копии бухгалтерского баланса (Форма 2)

Деятельность Общества генерирует выручку и по итогам 2023 - 2025 гг. является рентабельной – Общество получило чистую прибыль. Существенную долю расходов Общества занимают проценты к уплате по займам.

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

Показатели рентабельности представлены в следующей таблице:

Таблица 18 Показатели рентабельности

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.	Среднее значение
Рентабельность операционной прибыли, %	50,13%	65,27%	68,99%	64,58%	62,24%
Бухгалтерская рентабельность от обычной деятельности, %	-3,63%	23,19%	14,85%	82,61%	29,25%
Рентабельность по чистой прибыли, %	-3,38%	19,68%	26,04%	61,78%	26,03%
Экономическая рентабельность, %	-0,90%	2,28%	3,14%	6,73%	2,82%
Рентабельность собственного капитала, %	1,63%	5,83%	7,64%	15,92%	7,76%
Валовая рентабельность, %	61,40%	77,56%	78,78%	74,77%	73,13%

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

Показатели операционной и валовой рентабельности в целом высокие.

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 19 Показатели деловой активности

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за 2025 г.	Среднее значение
дней в периоде	365	365	366	365	
Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача) оборотов Д1, обор	0,26	0,17	0,12	0,12	0,17
<b>Оборачиваемость капитала, дни</b>	<b>1 397</b>	<b>2 202</b>	<b>2 985</b>	<b>3 173</b>	<b>2 439</b>
Коэффициент оборачиваемости оборотных средств Д2, обор	5,10	5,05	5,31	4,63	5,02
<b>Оборачиваемость оборотных средств, дни</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>69</b>	<b>79</b>	<b>73</b>
Фондоотдача, оборотах Д4	0,34	0,19	0,14	0,27	0,24
<b>Фондоотдача, дни</b>	<b>1 074</b>	<b>1 900</b>	<b>2 673</b>	<b>1 331</b>	<b>1 744</b>
Коэффициент отдачи собственного капитала, обор. Д5	-0,49	1,36	0,31	0,28	0,36
<b>Оборачиваемость собственного капитала, дни</b>	<b>-751</b>	<b>268</b>	<b>1 199</b>	<b>1 325</b>	<b>510</b>
Коэффициент оборачиваемости Запасов, обор	287,84	456,37	484,79	255,90	371,22
<b>Оборачиваемость запасов, дни</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>
Коэффициент оборачиваемости денежных средств	6,27	6,31	6,55	5,07	6,05
<b>Оборачиваемость денежных средств, дни</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>72</b>	<b>61</b>
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, обор.	40,64	45,14	41,77	58,94	46,62
<b>Оборачиваемость дебиторской задолженности, дни</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, обор	2,08	1,41	1,40	1,52	1,60
<b>Оборачиваемость кредиторской задолженности, дни</b>	<b>175</b>	<b>259</b>	<b>261</b>	<b>241</b>	<b>234</b>

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

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

#### **Основные выводы:**

- По состоянию на 31.12.2025 г. валюта баланса Общества составила 7 881 683 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 3 333 961 тыс. руб.
- В структуре активов преобладают внеоборотные активы.
- В структуре капитала преобладают заемные средства.
- У Общества недостаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал имеет отрицательно значение. У Общества недостаточно ликвидных активов для погашения срочных обязательств в полном объеме.
- За весь анализируемый период баланс Общества не ликвиден.
- Платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе неудовлетворительная.
- Финансовая устойчивость Общества низкая.
- Деятельность Общества генерирует выручку и чистую прибыль.
- Показатели операционной и валовой рентабельности в целом высокие.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основной деятельностью оцениваемого Общества является деятельность по управлению недвижимым имуществом. Доходы Общества формируются за счет управления бизнес-центром класса А «Дельта Плаза». Таким образом, наибольшее влияние на Объект оценки оказывает макроэкономическая ситуация и ситуация на рынке офисной недвижимости г. Москвы.

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

#### 4.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР (ФЕВРАЛЬ 2026 ГОДА)<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> [https://economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cefe5eea477ae32b0a9c/2026\\_04\\_01.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cefe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf)

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

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

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

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 20 Показатели деловой активности

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2026	февраль 2026	январь 2026	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76	76,2	76,1	76
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2	2,1	2,4
Реальные располагаемые денежные доходы в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: [https://economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cfe5eea477ae32b0a9c/2026\\_04\\_01.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/download/f19076de0fe9cfe5eea477ae32b0a9c/2026_04_01.pdf)

## 4.2. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ 2025 ГОД <sup>5</sup>

### Тенденции и прогнозы

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

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

### Офисная недвижимость является самым активным инвестиционным сегментом России за 10 лет

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

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

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

### ЗПИФы удвоили объем инвестиций в коммерческую недвижимость России

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

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

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

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

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

### Общая сумма инвестиций в России

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

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

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

<sup>5</sup> <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

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

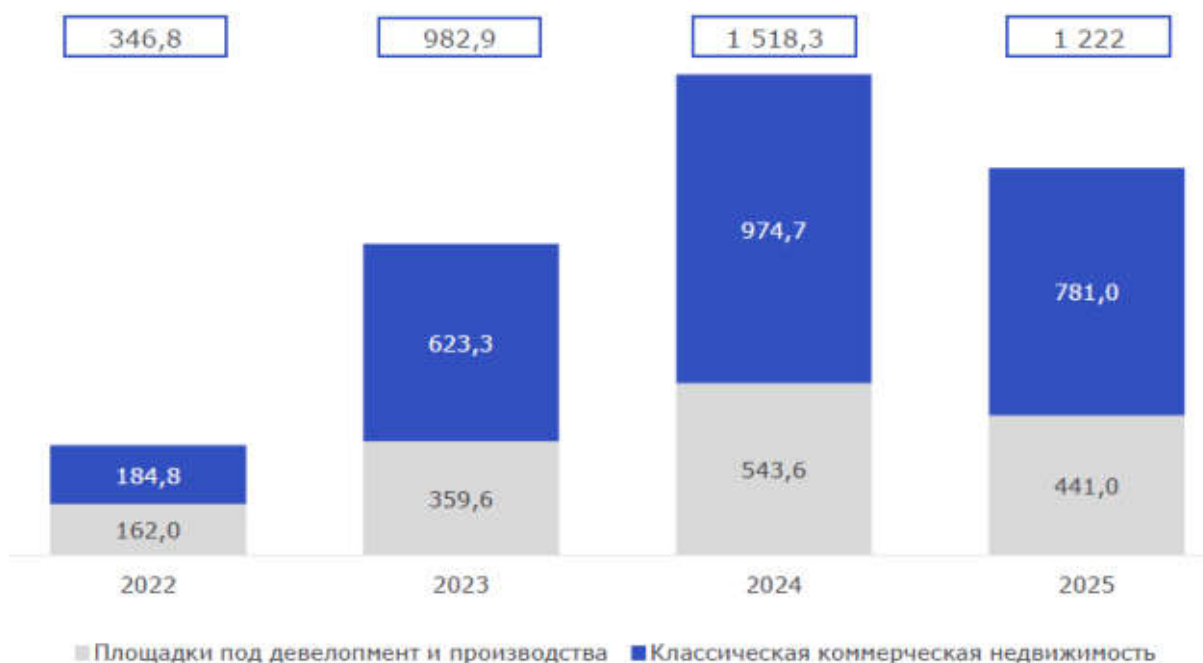
Суммарный объем инвестиций в России за 2025 г. 1,2 трлн руб.

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



Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 3 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: ООО «Николиерс»

Классическая коммерческая недвижимость

Таблица 21 Основные индикаторы рынка

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

Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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



Источник: ООО «Николиерс»

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

Рисунок 5 Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

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

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

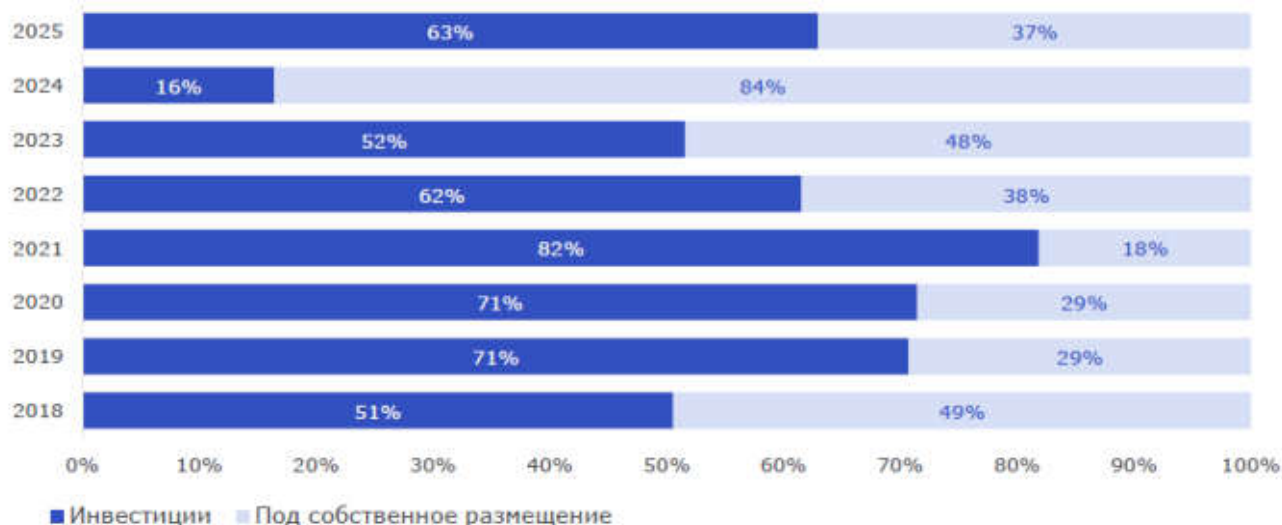
Рисунок 6 Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

## Структура инвестиций по цели будущего использования

Рисунок 7 Офисная недвижимость



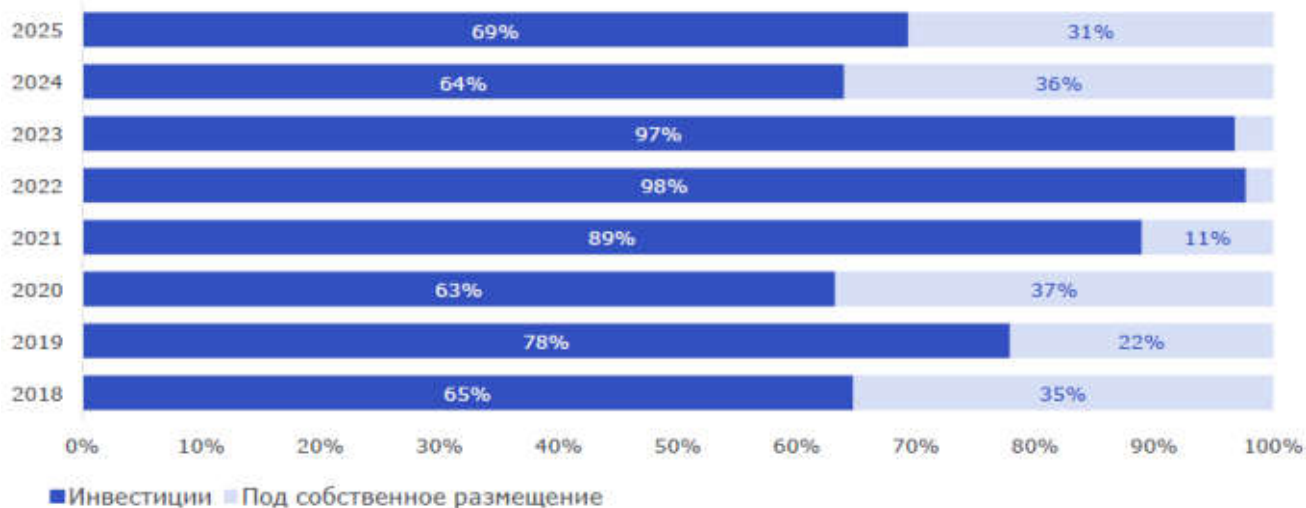
Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

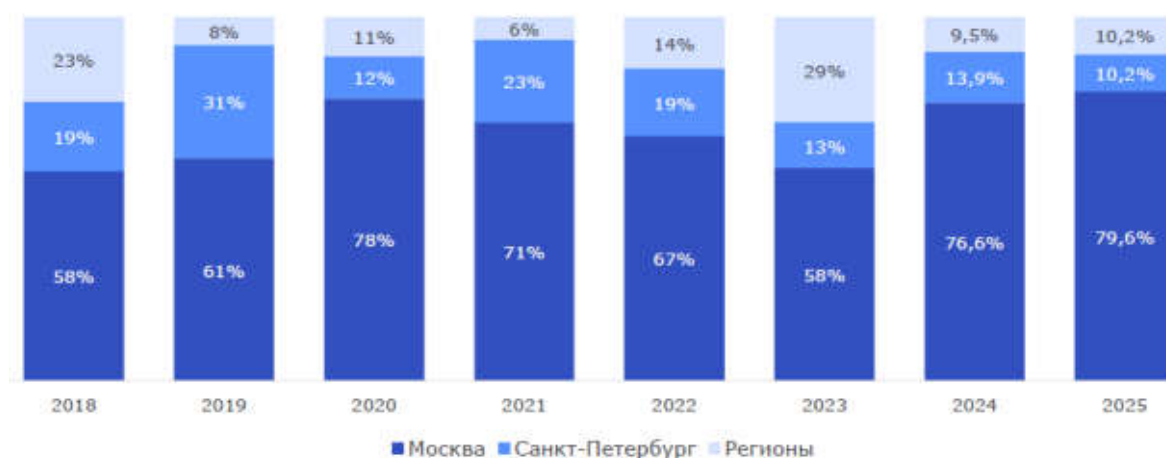
Рисунок 8 Складская недвижимость



Источник: ООО «Николиерс»

## Структура сделок

Рисунок 9 Структура сделок по географическому признаку



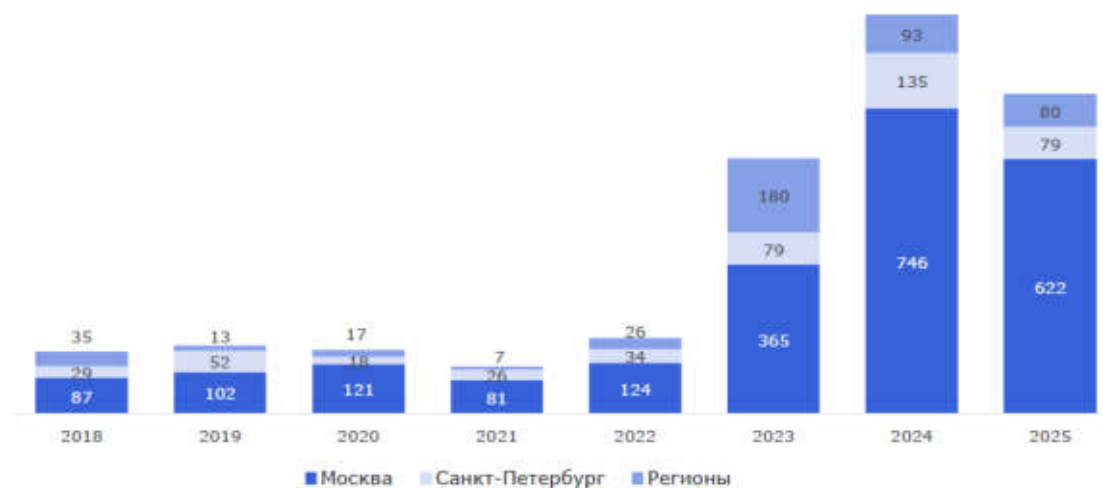
Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

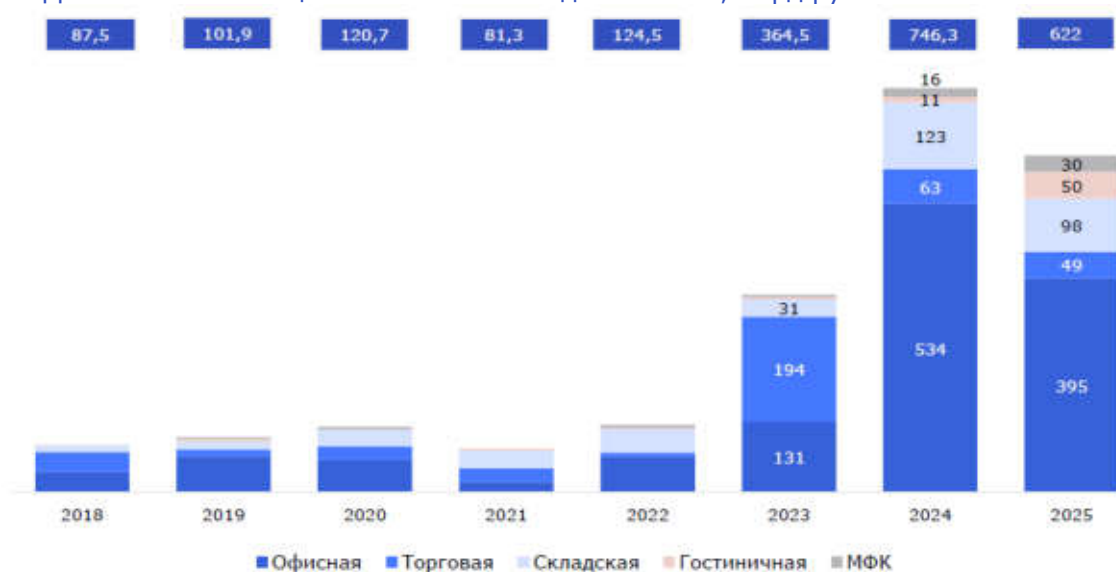
Рисунок 10 Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

## Коммерческая недвижимость, Москва

Рисунок 11 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

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

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

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

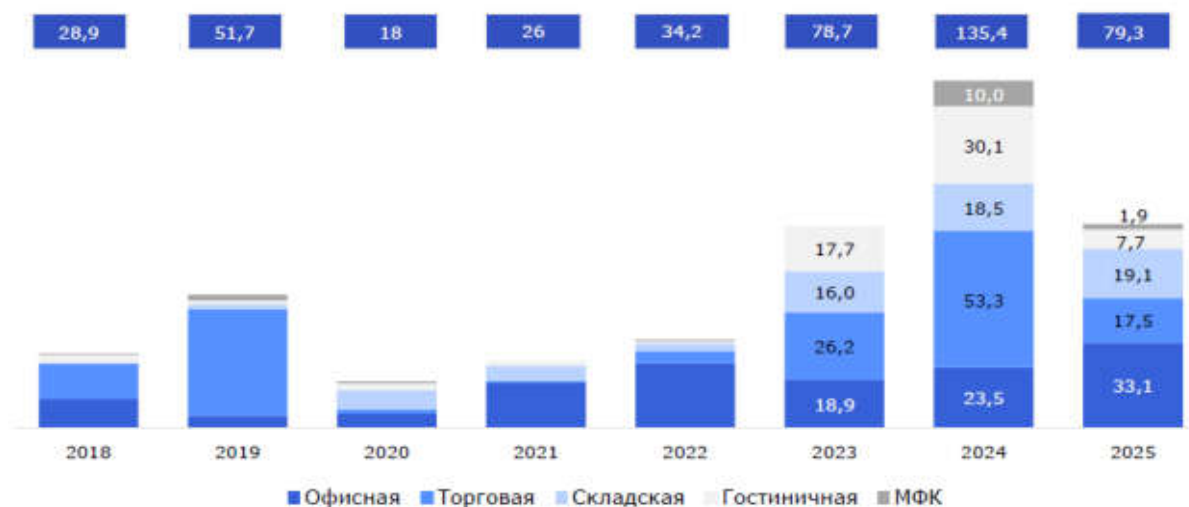
Рисунок 12 Структура инвестиций по типу покупателей за 2025 г., Москва



Источник: ООО «Николиерс»

### Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

Рисунок 13 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

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

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

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



Источник: ООО «Николиерс»

#### Площадки под девелопмент и производства, Москва

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

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

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



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

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

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

### 4.3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.<sup>6</sup>

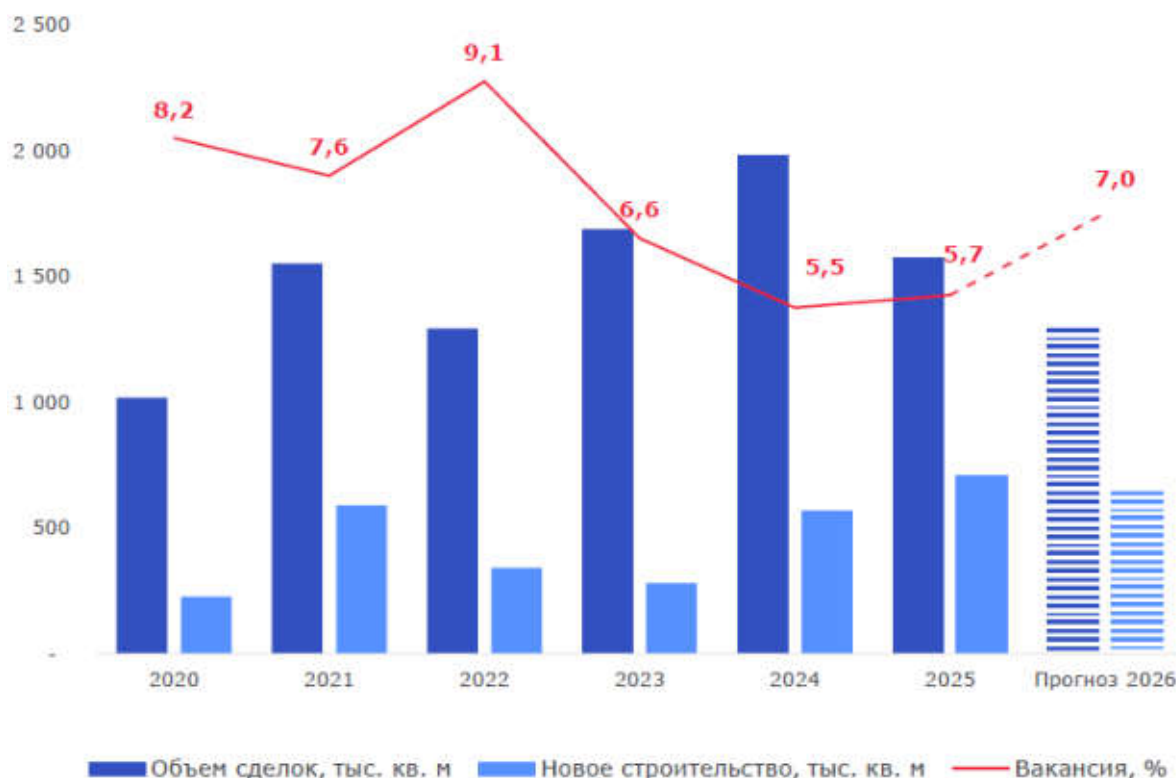
#### Общая ситуация в экономике

- Инфляция 5,6% по итогам 2025 г.
- Слабый рост ВВП напрямую ограничивает спрос на офисные площади

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

- Ставка НДС 22% с 2026 г.
- Ключевая ставка по итогам марта 2026 г. 15%
- Российская экономика начала замедление в 2025 году в результате действия жесткой денежно-кредитной политики после сильного расширения в 2023 –2024 годах. Данные говорят об охлаждении деловой активности в начале 2026 года. Экономика приближается к траектории сбалансированного роста.

Рисунок 17 Динамика основных индикаторов рынка



Источник: ООО «Николиерс»

#### Индикаторы рынка и динамика за 3 месяца 2026 года

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

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

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

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

Таблица 22 Основные индикаторы рынка

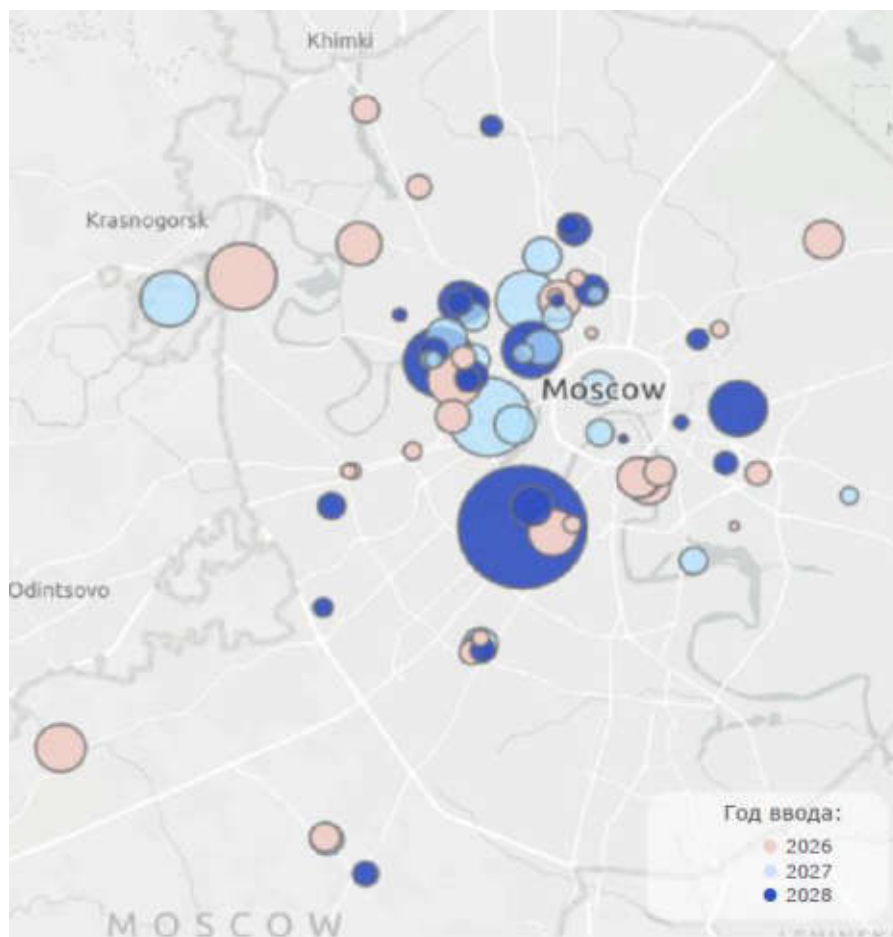
Показатель	класс A/Prime	класс B+/-
Средневзвешенная ставка аренды внутри ТТК*:	62 800 руб./кв. м./год (+14%)	35 800 руб./кв. м./год (+3%)
Среднерыночный ОРЕХ без НДС внутри ТТК:	9 200 руб./кв. м./год	8 400 руб./кв. м./год

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

Источник: ООО «Николиерс»

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

Рисунок 18 Зоны концентрации офисного девелопмента 2026-2028 гг.



Источник: ООО «Николиерс»



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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



Источник: ООО «Николиерс»

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

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

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

## Спрос

Спрос снизился на 34%.

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

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

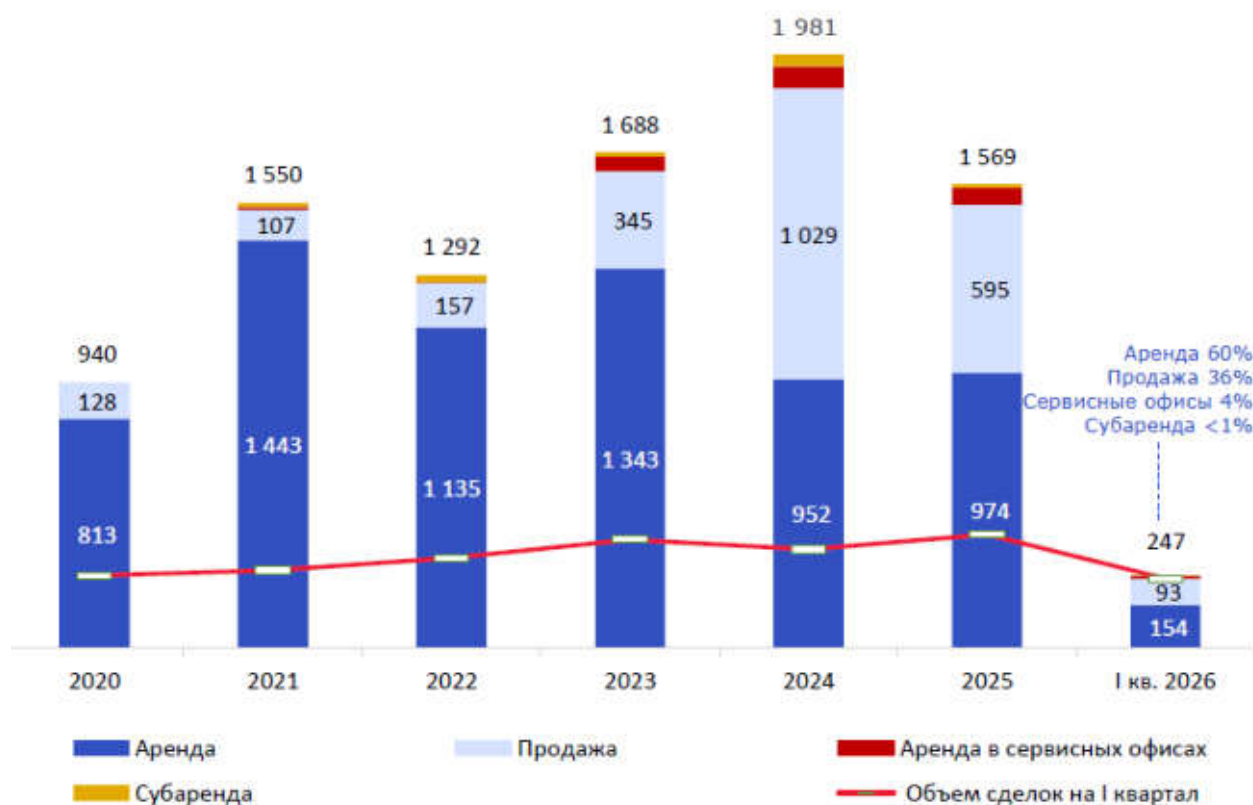
- 35% от объема сделок в продаже приходится на диапазон 2–5 тыс. кв. м
- 37% объема сделок в аренде в диапазоне 1–2 тыс. кв. м

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

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

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

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



\*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи

готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник: ООО «Николиерс»

### Коммерческие условия, аренда

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

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

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

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

Рисунок 21 Средние ставки аренды внутри ТТК, динамика за 3 месяца 2026 и объем свободных площадей по классам<sup>7</sup>

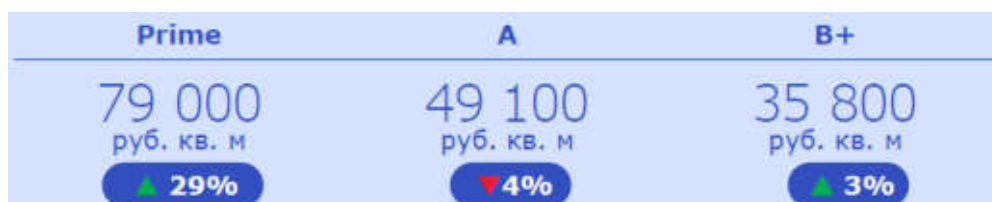


Рисунок 22 Динамика ставок аренды за 3 месяца 2026 г. по локациям, тыс. руб./кв. м/год



Источник: ООО «Николиерс»

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

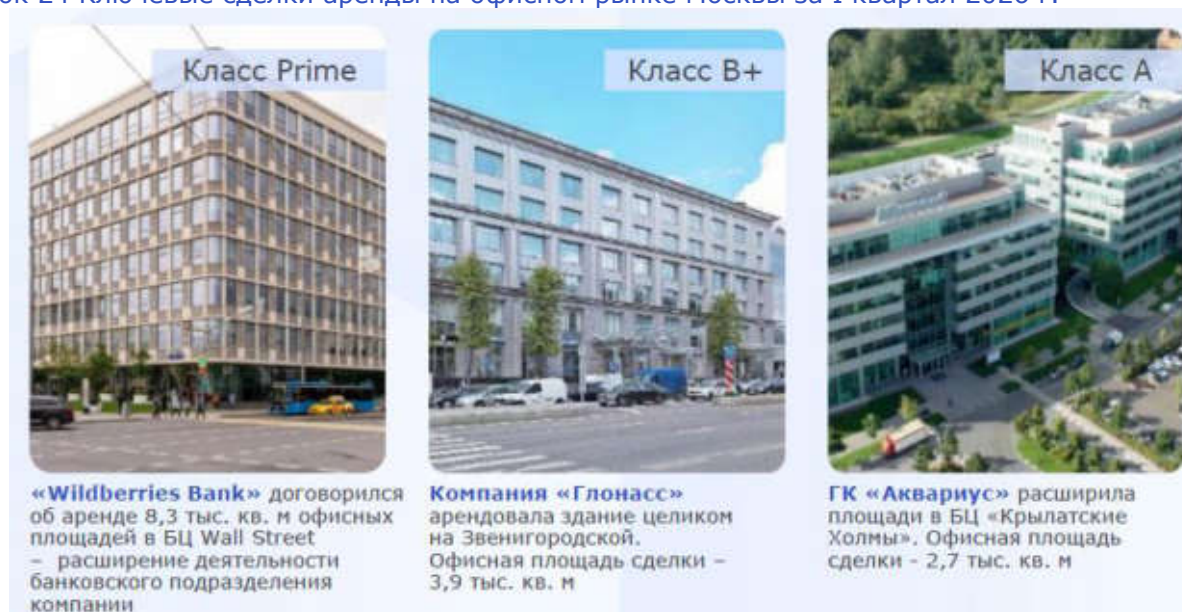
Наряду с ростом вакантности вследствие ввода новых объектов и освобождения крупных блоков в центральных локациях, увеличению объема свободных площадей также способствовало появление вакантных офисных помещений в децентрализованных зонах, в частности за пределами МКАД.

Рисунок 23 Портфель ключевых собственников



Источник: ООО «Николиерс»

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



Источник: ООО «Николиерс»

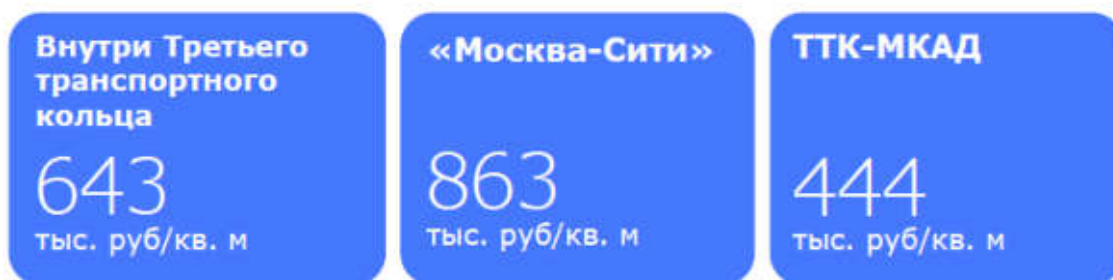
В портфелях ключевых собственников отражаются общерыночные тенденции: активный рост ставок сменяется периодом стабилизации на фоне увеличения объема свободных площадей.

### Предложение. Продажа

Главный тренд рынка – преобладание в строительстве предложения на продажу.

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

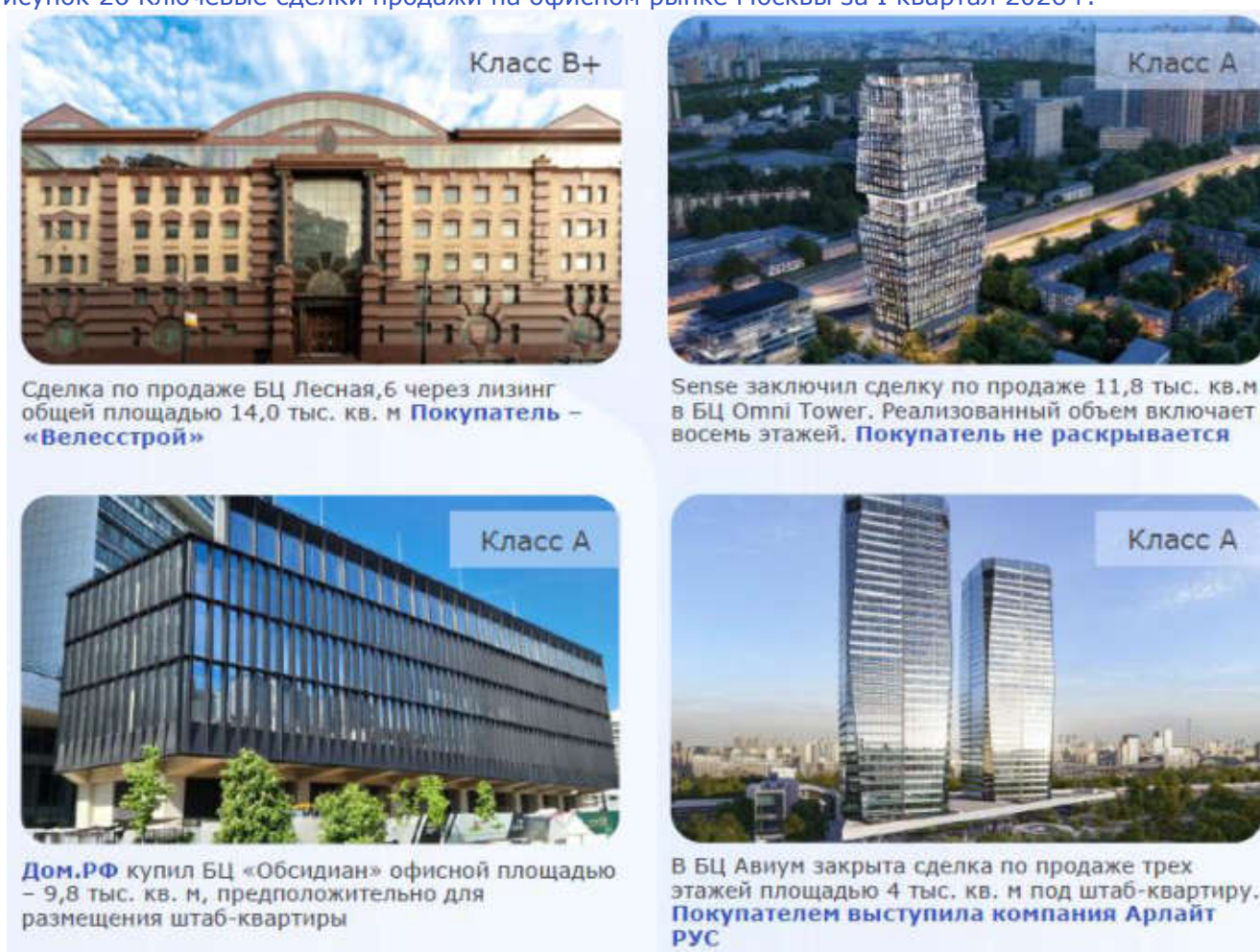
Рисунок 25 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях



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

Источник: ООО «Николиерс»

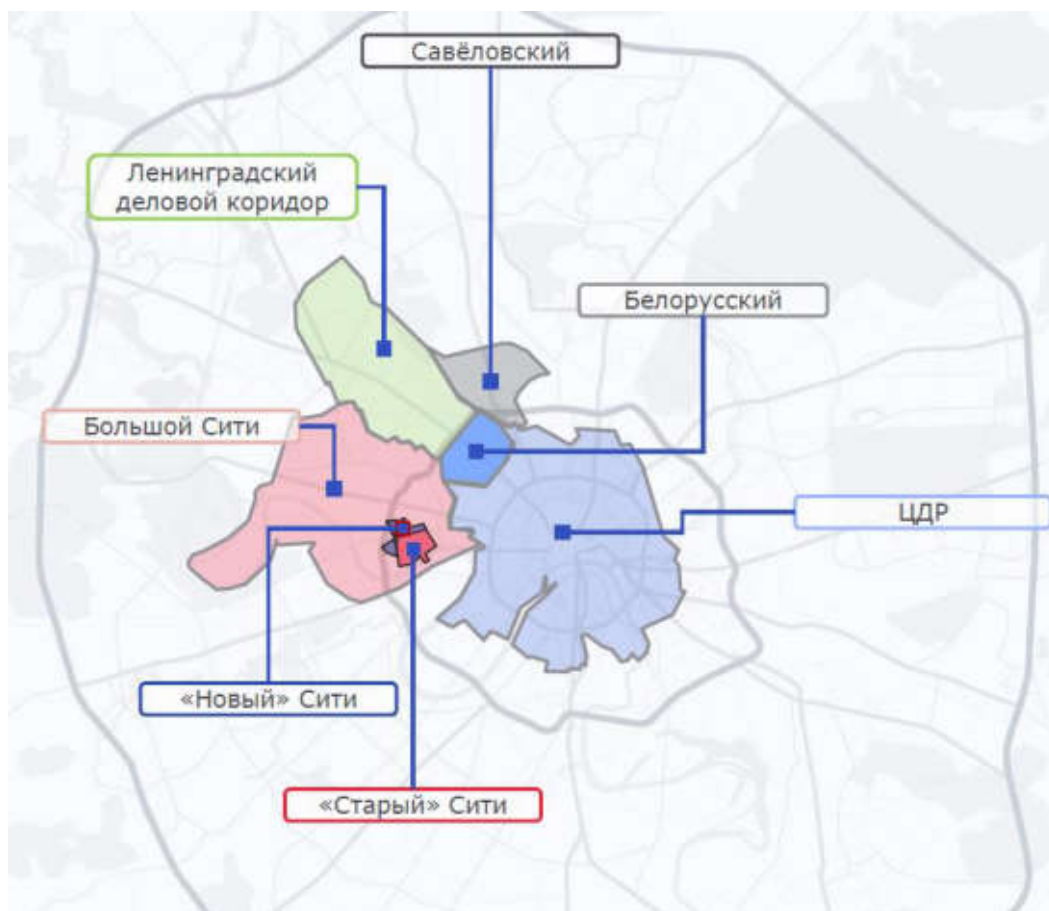
Рисунок 26 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за I квартал 2026 г.



Источник: ООО «Николиерс»

Индикаторы по ключевым субрынкам

Рисунок 27 Ключевые субрынки Москвы



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

Таблица 23 Ставки аренды, цены продаж на первичном рынке и вакантность в ключевых деловых районах

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

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

Источник: Nikoliers

## Прогнозы офисного рынка

Таблица 24 Аналитическая таблица

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

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

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

Источник: Nikoliers

### Тенденции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности.

- Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.
- Ставки капитализации в Москве для офисной недвижимости класса А на конец 2025 г. составили 10%-11%.
- По итогам 1 кв. 2026 г. уровень вакантных площадей зафиксировался на отметке 6%.
- В целом с начала 2026 года среднерыночная ставка аренды в бизнес-центрах, расположенных внутри ТТК, увеличилась на 9% и достигла 43,9 тыс. руб./кв. м/год, внутри МКАД: -1,2% до 31,8 тыс. руб./кв. м/год.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### Определение оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектом оценки является: 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнинский, д. 1, помещ. 1/1.

### **5.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Справедливая (ценовая) информация.
- Финансовая информация.

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

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

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

Итоговая величина стоимости, полученная в результате применения мультипликаторов, должна быть скорректирована в зависимости от конкретных обстоятельств, таких как размер и ликвидность оцениваемого пакета ценных бумаг, наличие активов 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 справедливой стоимости действующих предприятий, которые и после их перепродажи новым владельцам последними не планируется закрывать (ликвидировать). Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

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

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

#### 5.2.4. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

Общество получает выручку от эксплуатации бизнес-центра, который является основным активом, формирующим стоимость Объекта оценки.

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

### 5.2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек.

Затратный подход реализуется двумя методами:

- методом чистых активов
- методом ликвидационной стоимости.

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

Метод стоимости чистых активов целесообразно использовать, если:

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

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

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

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

#### Методика корректировок статей баланса

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

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса: нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные

вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы;

- оборотные активы: запасы, НДС по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы – за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников по взносам в уставный капитал.

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

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

Базовая формула затратного подхода выглядит так:

**Стоимость предприятия = Активы – Обязательства.**

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

## 6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

Таблица 25 Активы и обязательства Общества

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
<b>Активы</b>			
Нематериальные активы	1100	182	0,002%
Основные средства	1150	205	0,003%
Инвестиционная недвижимость	1160	7 002 500	88,85%
Отложенные налоговые активы	1180	661 147	8,39%
Прочие внеоборотные активы	1190	24	0,0003%
Запасы	1210	1 311	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	7 264	0,09%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	208 357	2,64%
Прочие оборотные активы	1260	693	0,01%
<b>Итого активы:</b>		<b>7 881 683</b>	<b>100%</b>
<b>Обязательства</b>			
Заемные средства	1410, 1510	3 896 992	49,44%
Отложенные налоговые обязательства	1420	318 769	4,04%
Оценочные обязательства	1430, 1540	30	0,000%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	160 506	2,04%
Кредиторская задолженность	1520	163 656	2,08%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	7 770	0,17%
<b>Итого обязательства:</b>		<b>4 547 722</b>	<b>57,77%</b>
<b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b>		<b>3 333 961</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 «Нематериальные активы» (1110)

Балансовая стоимость нематериальных активов Общества 31.12.2025 г. составляет 182 тыс. руб., что составляет 0,002% от валюты баланса Общества.

Расшифровка нематериальных активов Общества представлена в таблице ниже.

Таблица 26 Нематериальные активы ООО «Интерпродресурс», руб.

Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г., руб.
Web-сайт delta-plaza.com	Б1-000002	21.12.2023	289 800	115 920	173 880
Товарный знак Delta Plaza	000000003	01.10.2017	88 500	80 305	8 195
<b>Итого</b>			<b>378 300</b>	<b>196 225</b>	<b>182 075</b>

Источник: данные Заказчика

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

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

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

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

Корректировка статьи «Основные средства» (строка 1150) и статьи «Инвестиционная недвижимость» (строка 1160)

Балансовая стоимость основных средств Общества на 31.12.2025 составляет 205 тыс. руб., что составляет 0,003% от валюты баланса Общества. Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Общества на 31.12.2025 составляет 7 002 500 тыс. руб., что составляет 88,85% от валюты баланса Общества.

Расшифровка основных средств представлена в таблице ниже.

**Таблица 27 Основные средства ООО «Интерпродресурс»**

Основные средства	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
<b>Материальные ценности в организации</b>			
Кондиционирование серверной, 111111124, 29.06.2015	685 514,56	685 514,56	-
Тепловая завеса АССН10Е-НЛ-Р, 00000065, 15.04.2013	243 530,81	243 530,81	-
Тепловая завеса АССН10Е-НЛ-Р, 00000069, 27.06.2013	269 698,27	269 698,27	-
Тепловая завеса АССV25Е-VR-СА-Р, 00000066, 15.04.2013	281 897,75	281 897,75	-
Тепловая завеса РА 4225 WH, 00000070, 27.06.2013	333 847,66	333 847,66	-
Тепловая завеса РА 4220 WH, 00000067, 15.04.2013	247 789,27	247 789,27	-
Тепловая завеса РА 4225 WH, 00000071, 27.06.2013	334 233,56	334 233,56	-
Кондиционирование серверной 9 этаж, 000000081, 18.05.2016	498 823,10	498 823,10	-
Кондиционирование серверной 2 этаж, 000000089, 31.05.2016	778 508,92	778 508,92	-
Кондиционирование серверной 4 этаж, 000000090, 31.05.2016	1 309 929,74	1 309 929,74	-
Кондиционирование кроссовой (5 этаж), 000000098, 30.11.2016	1 080 278,72	1 080 278,72	-
Кондиционирование серверной (5 этаж), 000000099, 30.11.2016	1 157 190,16	1 157 190,16	-
Кондиционирование серверной (9 этаж), 000000100, 30.11.2016	467 484,68	467 484,68	-
Кондиционирование серверной (3 этаж), 000000113, 15.02.2017	1 003 181,47	1 003 181,47	-
Кондиционирование серверной (7 этаж), 000000114, 01.04.2017	987 602,38	987 602,38	-
Оборудование серверной, 111111119, 19.01.2015	224 783,47	224 783,47	-
Проектор NEC projector M352WS DLP, 111111120, 19.01.2015	529 100,43	529 100,43	-
Экран Projecta Compact Electrol 280*213 см, 111111122, 19.01.2015	192 782,51	192 782,51	-
Стойка ресепшн, 00000073, 11.07.2013	423 728,81	423 728,81	-
Светильник подвесной HOPE 18, suspension 250W E27, Luceplan, 000000079, 16.04.2016	94 602,42	90 693,25	3 909,17
Светильник подвесной HOPE 18, suspension 250W E27, Luceplan, 000000080, 16.04.2016	94 602,42	90 693,25	3 909,17
Ресепшн, 000000088, 31.05.2016	507 689,48	507 689,48	-
Встроенная кухня, 000000091, 31.05.2016	827 083,01	827 083,01	-
Встроенные шкафы, 000000092, 31.05.2016	366 916,03	366 916,03	-
Шкаф для корреспонденции 1661x900 мм, 000000093, 24.10.2016	162 485,03	74 163,10	88 321,93
Табло со списком арендаторов (3600*1200*4мм) с вывеской (1200*725*10мм), 000000076, 31.12.2013	197 247,93	197 247,93	-
Вывеска (9 этаж), 000000097, 30.11.2016	144 797,30	144 797,30	-
Кухня (9 этаж), 000000101, 30.11.2016	441 592,24	441 592,24	-
Открытый гардероб (9 этаж), 000000102, 30.11.2016	159 388,16	159 388,16	-
Стеллаж (9 этаж), 000000108, 30.11.2016	119 257,70	119 257,70	-
Стеллаж ST-1 (9 этаж), 000000109, 30.11.2016	951 173,90	951 173,90	-
Стеллаж ST-2 (9 этаж), 000000110, 30.11.2016	1 203 442,81	1 203 442,81	-
Стойка ресепшн (9 этаж), 000000111, 30.11.2016	1 023 550,40	1 023 550,40	-
Кухня (5 этаж), 000000121, 29.12.2017	319 025,58	253 111,21	65 914,37
Источник бесперебойного питания Eaton 9E 1000i, Б1-000036, 18.09.2019	151 764,47	151 764,47	-
<b>Итого</b>	<b>17 814 525,15</b>	<b>17 652 470,51</b>	<b>162 054,64</b>
<b>Материальные ценности, предоставленные во временное пользование</b>			
Прочие материальные ценности			43 408,33
<b>Итого</b>			<b>43 408,33</b>
<b>Всего по строке 1150</b>	<b>17 814 525,15</b>	<b>17 652 470,51</b>	<b>205 462,97</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Расшифровка состава инвестиционной недвижимости представлена в таблице ниже.

**Таблица 28 Инвестиционная недвижимость ООО «Интерпродресурс»**

Основные средства	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
-------------------	--------------------------------	-------------------------------	----------------------------

Основные средства	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
<b>Инвестиционная недвижимость</b>			
АДК "Дельта-Плаза, 00000029, 01.03.2012	6 287 257 339,70	-	6 287 257 339,70
Кровельное ограждение, 000000120, 05.12.2017, Б1-000027	814 226,12	-	814 226,12
Ограждение из нержавеющей стали (перила на путях эвакуации), 111111123, 30.04.2015, 111111123	215 354,58	-	215 354,58
Система АИИСКУЭ, 00000072, 08.07.2013, 00000072	309 379,27	-	309 379,27
Система контроля и управления доступом (9 этаж), 111111125, 29.06.2015, 111111125	1 545 910,79	-	1 545 910,79
Система охранно-тревожной сигнализации, 111111117, 09.06.2015, 111111117	3 080 124,04	-	3 080 124,04
Система охранного телевидения (2 этаж), 000000086, 31.05.2016, 111111146	407 131,17	-	407 131,17
Система охранного телевидения (4 этаж), 000000087, 31.05.2016, 111111147	615 646,89	-	615 646,89
Система охранного телевидения (9 этаж), 111111126, 29.06.2015, 111111126	468 409,49	-	468 409,49
Система охранного телевидения (9 этаж) Смит энд Нефью, 000000082, 18.05.2016, 111111142	567 506,33	-	567 506,33
Система охранной сигнализации (2 этаж), 000000084, 31.05.2016, 111111144	422 278,72	-	422 278,72
Система охранной сигнализации (4 этаж), 000000085, 31.05.2016, 111111145	448 912,38	-	448 912,38
Система охранной сигнализации (9 этаж), 111111127, 29.06.2015, 111111127	278 571,85	-	278 571,85
Система охранной сигнализации (9 этаж) Смит энд Нефью, 000000083, 18.05.2016, 111111143	229 033,58	-	229 033,58
СКУД, 111111121, 19.01.2015, 111111121	471 290,45	-	471 290,45
Станция пожарной сигнализации XLS80E-2L-5, 111111116, 25.06.2015, 111111116	649 682,17	-	649 682,17
Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС) (надземная часть), 000000050, 01.03.2012, 00000050	78 895 604,44	-	78 895 604,44
Автоматическая установка пожаротушения (АУПТ), 000000044, 01.03.2012, 00000044	66 124 583,63	-	66 124 583,63
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300, 00000031, 01.03.2012, 00000031	3 733 312,31	-	3 733 312,31
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300, 00000032, 01.03.2012, 00000032	3 733 312,31	-	3 733 312,31
Картоприемник с ограждением PERCo, 000000064, 18.12.2012, 00000064	233 011,35	-	233 011,35
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6634, 1000кг, 00000055, 01.03.2012, 00000055	6 225 395,19	-	6 225 395,19
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6635, 1000кг, 00000056, 01.03.2012, 00000056	5 667 123,75	-	5 667 123,75
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6637, 1000кг, 9 остановок, 00000057, 01.03.2012, 00000057	7 396 848,20	-	7 396 848,20
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6638, 1000кг, 9 остановок, 00000058, 01.03.2012, 00000058	7 396 848,20	-	7 396 848,20
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6639, 1275кг, 9 остановок, 00000059, 01.03.2012, 00000059	10 639 321,29	-	10 639 321,29
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6640, 1275кг, 9 остановок, 00000060, 01.03.2012, 00000060	10 639 321,29	-	10 639 321,29
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6641, 1275кг, 9 остановок, 00000061, 01.03.2012, 00000061	10 639 321,29	-	10 639 321,29
Лифт ISO-A, Малый грузовой, E2NA6642, 200кг, 2 остановки, 00000062, 01.03.2012, 00000062	3 580 309,02	-	3 580 309,02
Лифт MALACHIT, Пассажирский электрический, E2NA6636, 1000кг, 4 остановки, 00000063, 01.03.2012, 00000063	5 959 689,85	-	5 959 689,85
Оборудование "Клаус Мультипаркинг", 00000054, 01.03.2012, 00000054	29 888 838,35	-	29 888 838,35
Пульт наблюдения системы пожаротушения (1 этаж), 000000117, 21.04.2017, Б1-000021	505 447,99	-	505 447,99
Система АУГПТ (7 этаж), 000000115, 01.04.2017, Б1-000023	2 467 835,26	-	2 467 835,26
Система АУГПТ (9 этаж, Маттел), 000000103, 30.11.2016, Б1-000010	2 669 277,22	-	2 669 277,22
Система вентиляции, 00000041, 01.03.2012, 00000041	124 664 504,66	-	124 664 504,66
Система видеонаблюдения (5 этаж БОНТОН), 000000122, 29.12.2017, Б1-000030	304 325,95	-	304 325,95
Система городской радиотрансляционной сети (внутренняя), 00000049, 01.03.2012, 00000049	1 377 930,40	-	1 377 930,40
Система дымоудаления и подпора воздуха, 00000042, 01.03.2012, 00000042	23 801 280,09	-	23 801 280,09
Система контроля и управления доступом, 00000047, 01.03.2012, 00000047	24 894 063,70	-	24 894 063,70
Система оповещения и управления эвакуацией людей (СО УЭ) (надземная часть), 00000051, 01.03.2012, 00000051	18 808 668,48	-	18 808 668,48

Основные средства	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
Система охранного телевидения (5 этаж, МАН), 000000104, 30.11.2016, Б1-000011	838 568,32	-	838 568,32
Система охранного телевидения (7 этаж), 000000116, 01.04.2017, Б1-000024	1 893 495,96	-	1 893 495,96
Система охранного телевидения (9 этаж, Маттел), 000000105, 30.11.2016, Б1-000012	503 623,22	-	503 623,22
Система охранного теленаблюдения, 000000048, 01.03.2012, 00000048	18 460 326,56	-	18 460 326,56
Система охранной сигнализации, 000000046, 01.03.2012, 00000046	2 157 849,33	-	2 157 849,33
Система охранной сигнализации (5 этаж, МАН), 000000106, 30.11.2016, Б1-000013	334 897,34	-	334 897,34
Система охранной сигнализации (9 этаж) Маттел, 000000107, 30.11.2016, Б1-000014	360 391,47	-	360 391,47
Система сбора и обработки информации (диспетчерский пункт), 000000045, 01.03.2012, 00000045	47 433 218,44	-	47 433 218,44
Система управления въездным и выездным шлагбаумами при помощи видеокамер Hikvision, Б1-000037, 21.10.2021, Б1-000037	317 476,35	-	317 476,35
Система управления движением автотранспорта, 000000052, 01.03.2012, 00000052	2 377 326,28	-	2 377 326,28
Система холодоснабжения, 000000043, 01.03.2012, 00000043	146 298 248,14	-	146 298 248,14
СКУД (5 этаж БОНТОН), 000000123, 29.12.2017, Б1-000031	623 540,54	-	623 540,54
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 000000033, 01.03.2012, 00000033	4 762 043,57	-	4 762 043,57
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 000000034, 01.03.2012, 00000034	4 762 043,59	-	4 762 043,59
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 000000035, 01.03.2012, 00000035	4 762 043,59	-	4 762 043,59
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 000000036, 01.03.2012, 00000036	4 762 043,59	-	4 762 043,59
Шлагбаум САМЕ, 000000078, 19.06.2014, 00000078	242 473,54	-	242 473,54
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек (СМЕ) измерительный отсек (SMM), 000000037, 01.03.2012, 00000037	2 770 025,50	-	2 770 025,50
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек (СМЕ) измерительный отсек (SMM), 000000038, 01.03.2012, 00000038	2 770 025,52	-	2 770 025,52
Навес для курения, 000000075, 12.11.2013, 00000075	502 840,90	-	502 840,90
Перегородка из ГЛЛ, Б1-000038, 10.03.2022	536 476,50	-	536 476,50
Фасадное освещение, Б1-000033, 30.01.2018, Б1-000033	7 004 050,00	-	7 004 050,00
<b>Итого</b>	<b>7 002 500 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 002 500 000,00</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, основные средства и инвестиционная недвижимость представлены зданием бизнес-центра (право собственности), неотделимыми улучшениями, встроенным оборудованием здания, объектами движимого имущества. Все объекты принимают участие в формировании доходов от предоставления помещений бизнес-центра в аренду. Описание и расчет справедливой стоимости объекта недвижимости представлено в Приложении 4 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет 7 436 500 тыс. руб.

Учитывая, что определение справедливой стоимости осуществлялось с применением доходного подхода, то в стоимости учтена стоимость и прочих объектов.

**Таким образом, стоимость основных средств Общества (строка 1150) по состоянию на дату оценки, составляет 7 436 500 тыс. руб.**

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 661 147 тыс. руб., что составляет 8,39% 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 29 Отложенные налоговые активы Общества**

Виды активов и обязательств	Сумма, руб.
Доходы будущих периодов	0,49
Оценочные обязательства и резервы	7 298
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет до 2024 г.), убытки прошлых лет и убытки текущего периода	622 220 792
Резервы сомнительных долгов	4 383
Убытки прошлых лет	38 914 512
<b>Итого</b>	<b>661 146 985,07</b>

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

Учитывая незначительность ОНА, сформированных по доходам будущих периодов, оценочным обязательствам и резервам (включая резервы сомнительных долгов), их стоимость не корректировалась.

Определялась справедливая стоимость ОНА сформированных за счет убытков прошлых лет и текущего периода (99,998% 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>8</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 отложенный налоговый актив в будущие периоды может быть использован для экономии налоговых платежей.

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

Анализ деятельности ООО «Интерпродресурс» показал, что деятельность Общества рентабельна, Общество получает налогооблагаемую прибыль в 2023-2025 гг. Следовательно, опираясь на результаты деятельности Общества, возможно предполагать получение налогооблагаемой прибыли в будущем.

Рентабельность всех операций по балансовой прибыли (рассчитывается по балансовым показателям как  $100\% \cdot \frac{\text{стр.2300}}{\text{стр.2110}}$ ) для компании за 2024 г. составила 14,85% (значение за 2025 г. составляет 82,61%, однако значение в существенной степени сформировано за счет прочего дохода полученного в результате переоценки недвижимости, в ретроспективном периоде не наблюдаются такие экстремальные значения рентабельности, исходя из этого к анализу принималось значение за 2024 г.). 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 4 к Отчету, том II) осуществлен оценщиком до 2031 г. С 2032 г. и далее рост доходов принимается на уровне ИПЦ РФ в размере 4%.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> <https://srosovnet.ru/press/news/201222/>

<sup>9</sup> [https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast\\_260424.pdf](https://www.cbr.ru/Content/Document/File/189801/forecast_260424.pdf)

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

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

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

$R_f$  – безрисковая ставка доходности;

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

$EMRP$  – справедливая премия за риск акционерного капитала;

$R_1$  - премия за малую капитализацию;

$R_2$  - премия за вложение в конкретную компанию.

#### *Безрисковая ставка*

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

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается доходность к погашению 20-летних казначейских американских облигаций, которая на дату оценки составила 4,85%<sup>10</sup>.

#### *Коэффициент бета*

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

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

Для расчета использовалось значение Unlevered beta corrected for cash для отрасли Real Estate (operations and services) = 0,81<sup>11</sup> и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 24,64%.<sup>12</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 25%<sup>13</sup>);

$\frac{D}{E}$  - структура капитала.

Таким образом, рассчитанное значение  $\beta$  составляет 0,97.

#### *Справедливая премия за риск акционерного капитала*

<sup>10</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=202604](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202604)

<sup>11</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>12</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>13</sup> [https://www.nalog.gov.ru/rn52/news/tax\\_doc\\_news/15604141/](https://www.nalog.gov.ru/rn52/news/tax_doc_news/15604141/)

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

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

Согласно статистике, рассчитанной по данным американского фондового рынка, среднерыночная премия составляет 5,48%<sup>14</sup>.

#### Страновой риск

Для учета рисков вложений в акционерный капитал российских компаний был произведен расчет справедливой премии с учетом странового риска для России. Размер страновой премии был рассчитан как спред доходностей 30-летних валютных облигаций России<sup>15</sup> и T-Bonds<sup>16</sup>:  $14,3\% - 4,88\% = 9,42\%$ .

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 30 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 31 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

<sup>14</sup> www.damodaran.com

<sup>15</sup> [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)

<sup>16</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=202604](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=202604)

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

Источник: расчет оценщика

#### Корректировка стоимости капитала для рублевого денежного потока

Поскольку для расчета значения CAPM использовались данные, номинированные в долларом 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>17</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 справедливой экономике обменный курс двух валют должен отвечать соотношению уровней цен товаров в этих странах. В этом состоит содержание так называемой теоремы о паритете покупательной способности. Несоблюдение данной пропорции открывает возможность совершить операцию подобную арбитражной. Одни и те же рыночные силы приводят в равновесие цены на товары на внутреннем и зарубежном рынках. паритет покупательной способности подразумевает, что любые различия в уровнях инфляции будут компенсированы изменениями обменного курса. Следовательно, паритет покупательной способности говорит о том, что для оценки изменений в спотовом обменном курсе нужно оценить разницу в уровнях инфляции.

Если ожидаемые реальные процентные ставки одинаковы, то разница между номинальными процентными ставками должна равняться разнице между ожидаемыми уровнями инфляции. Теория Ирвинга Фишера: изменение денежных процентных ставок с течением времени отражает изменения ожидаемого уровня инфляции. Таким образом, разница в процентных ставках в разных странах также отражает изменения ожидаемого уровня инфляции (теория международного эффекта Фишера).<sup>18</sup>

Прогнозный уровень долгосрочной инфляции рубля составляет 4,0%, доллара США – 2,19%<sup>19</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 2,35%.

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 долларом эквиваленте.

#### Премия за размер компании

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, чем при вложении в крупные компании. Это связано, прежде всего, с теми преимуществами, которые имеет крупная компания: относительно

<sup>17</sup> Ричард Брейли, Стюарт Майерс. Принципы корпоративных финансов- М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 1997г., стр.953

<sup>18</sup> Ричард Брейли, Стюарт Майерс, Франклин Аллен. Принципы корпоративных финансов- М.: 2019 г., стр.307-312

<sup>19</sup> [https://cbonds.ru/indexes/?tree\\_search\\_type=subgroup&tree\\_search\\_id=6260](https://cbonds.ru/indexes/?tree_search_type=subgroup&tree_search_id=6260)

более лёгкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, а также большая стабильность бизнеса по сравнению с малыми конкурентами. Относительно небольшие фирмы имеют менее устойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты.

Показатель премии за риск инвестирования в компании с низкой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по вложениям в небольшие компании и средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке РФ. В рамках настоящего Отчета премия за малую капитализацию была принята на уровне 2,70%.

Таблица 32 Премия за малую капитализацию

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице:

Таблица 33 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка ( $R_f$ )	4,85%	<a href="https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=202604">https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=202604</a>
2	Коэффициент бета ( $\beta$ )	0,97	расчет
3	Рыночная премия за риск акционерного капитала ( $R_m - R_f$ )	5,48%	<a href="http://www.damodaran.com">www.damodaran.com</a>
4	Премия за страновой риск ( $C$ )	9,42%	определялась как разница между доходностью ОФЗ и казначейских облигаций США
5	Премия за риск, характерный для отдельной компании ( $R_2$ )	1,00%	-
6	<b>САРМ (для денежного потока в USD)</b>	<b>20,56%</b>	расчет
7	Показатель валютной корректировки	1,77%	расчет
8	Премия для малых предприятий (за малую капитализацию) ( $R_1$ )	2,70%	<a href="https://www.fbk.ru/press-center/news/auditorsko-konsaltingovaya-kompaniya-fbk-provela-raschet-premiy-za-razmer-na-osnovanii-dannykh-rossi/">https://www.fbk.ru/press-center/news/auditorsko-konsaltingovaya-kompaniya-fbk-provela-raschet-premiy-za-razmer-na-osnovanii-dannykh-rossi/</a>
9	<b>САРМ (для денежного потока в рублях)</b>	<b>25,40%</b>	расчет

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 25,40%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 661 135 303 руб.

Расчет денежных потоков от использования отложенных налоговых активов осуществлялся согласно НК РФ, Статья 283. Перенос убытков на будущее<sup>20</sup>: в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2030 г. налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период...не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50%. Для прогнозных периодов после 2030 г. оценщик исходил из допущения о сохранении законодательной нормы о максимальном размере уменьшения налогооблагаемой базы. Ставка налога принималась, согласно действующему на дату оценки, законодательству – 25%.

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

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

$PV$  – текущая стоимость;

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

$i$  – ставка дисконтирования;

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

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

---

<sup>20</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/)

Таблица 34 Расчет справедливой стоимости ОНА по убыткам прошлых лет

Показатель	30.04.2026-31.12.2026 г.	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Выручка, руб.	671 010 985	1 076 955 104	1 172 056 555	1 220 099 046	1 279 688 558	1 332 427 051	1 385 724 133	1 441 153 098	1 498 799 222	1 558 751 191	1 621 101 239	1 685 945 288
Темп роста, %							4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.32), %	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	99 653 093	159 940 611	174 064 305	181 199 185	190 048 935	197 881 227	205 796 476	214 028 335	222 589 468	231 493 047	240 752 769	250 382 880
Налог на прибыль, руб.	24 913 273	39 985 153	43 516 076	45 299 796	47 512 234	49 470 307	51 449 119	53 507 084	55 647 367	57 873 262	60 188 192	62 595 720
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	12 456 637	19 992 576	21 758 038	22 649 898	23 756 117	24 735 153	25 724 559	26 753 542	27 823 684	28 936 631	30 094 096	31 297 860
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	648 678 667	628 686 090	606 928 052	584 278 154	560 522 037	535 786 884	510 062 324	483 308 783	455 485 099	426 548 468	396 454 372	365 156 512
Ставка дисконтирования, %	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%
Дисконтный множитель	0,86	0,69	0,55	0,44	0,35	0,28	0,22	0,18	0,14	0,11	0,09	0,07
Текущая стоимость, руб.	10 700 899	13 695 904	11 886 230	9 867 181	8 252 866	6 852 458	5 683 059	4 713 223	3 908 893	3 241 825	2 688 595	2 229 776
<b>Справедливая стоимость, руб.</b>	<b>92 889 038</b>											

Источник: расчет оценщика

Таблица 35 Расчет справедливой стоимости ОНА по убыткам прошлых лет (продолжение таблицы)

Показатель	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Выручка, руб.	1 753 383 100	1 823 518 424	1 896 459 161	1 972 317 527	2 051 210 228	2 133 258 637	2 218 588 983	2 307 332 542	2 399 625 844	2 495 610 877
Темп роста, %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.32), %	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%	14,85%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	260 398 195	270 814 122	281 646 687	292 912 555	304 629 057	316 814 219	329 486 788	342 666 260	356 372 910	370 627 826
Налог на прибыль, руб.	65 099 549	67 703 531	70 411 672	73 228 139	76 157 264	79 203 555	82 371 697	85 666 565	89 093 228	92 656 957
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	32 549 774	33 851 765	35 205 836	36 614 069	38 078 632	39 601 777	41 185 849	42 833 282	44 546 614	46 328 478
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	332 606 738	298 754 973	263 549 137	226 935 067	188 856 435	149 254 658	108 068 809	65 235 527	20 688 913	0
Ставка дисконтирования, %	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%	25,40%
Дисконтный множитель	0,06	0,05	0,04	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01
Текущая стоимость, руб.	1 849 256	1 533 673	1 271 946	1 054 883	874 863	725 564	601 744	499 054	413 889	343 257
<b>Справедливая стоимость, руб.</b>	<b>92 889 038</b>									

Источник: расчет оценщика

Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА в таблице ниже:

**Таблица 36 Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА**

Виды активов и обязательств	Справедливая стоимость, руб.
Доходы будущих периодов	0,49
Оценочные обязательства и резервы	7 298
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет до 2024 г.), убытки прошлых лет и убытки текущего периода	92 889 038
Резервы сомнительных долгов	4 383
Убытки прошлых лет	0
<b>Итого</b>	<b>92 900 720</b>

Источник: расчет оценщика

**Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 92 901 тыс. руб.**

#### Корректировка стоимости «Прочие внеоборотные активы» (1190)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены прочие внеоборотные активы в размере 24 тыс. руб., что составляет 0,0003% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка прочих внеоборотных активов представлена в следующей таблице:

**Таблица 37 Прочие внеоборотные активы ООО «Интерпродресурс»**

Наименование	Сумма, руб.
Программное обеспечение (ЕВІ-DBP00250)	22 534,07
Исключительные права на проект	1 192,33
<b>Итого</b>	<b>23 726,40</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

**Таким образом, стоимость статьи «Прочие внеоборотные активы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 23 тыс. руб.**

#### Корректировка стоимости «Запасов» (1210)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены запасы в размере 1 311 тыс. руб., что составляет 0,02% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка запасов представлена в следующей таблице:

**Таблица 38 Запасы ООО «Интерпродресурс»**

Номенклатура	Сумма, руб.
<b>Сырье и материалы</b>	<b>1 587,70</b>
Бланк Векселя	1 587,70
<b>Запасные части</b>	<b>1 309 221,56</b>
Honeywell 020-538-105 базовый комплект оборудования для панели АПС Honeywell XLS80е, включающий мате	275 000,00
Honeywell 020-543 Комплект контроллера модуля питания	180 000,00
Honeywell TC806E1012M01 Дымовой оптикоэлектронный извещатель	127 500,00
Honeywell TC806ES1012-IV Дымовой оптикоэлектронный извещатель (слоновая кость)	202 500,00
Honeywell TC809E1050 Мониторный модуль с двумя входами	112 500,00
Honeywell TC810E1032 Модуль с одним управляющим выходом и входом мониторинга цепи	112 500,00
XCL8010A Модуль контроллера системы Excel 800, 50-60 Гц, 5 ВА	83 333,33
Абонентская панель STELBERRY S-120	10 086,00
Моллюск 12-14/1,5, источник вторичного электропитания	3 757,89
Преобразователь частоты VF-51-P22K-0045-T4-E20-B-H вход. 380В выход. 22кВт выход. 45А VEDA ABA00014	88 073,80
Пускатель электромагнитный ПМЛ-1160М УХЛ4 Б, 220В/50Гц, 1з, 10А, нереверсивный, без реле, IP20 ET508	1196,94
Реле контроля фаз и напряжения трехфазное СКФ-11 АС400В УХЛ4	5866,56
Светильник аварийный светодиодный ВСЕСВЕТОДИОДЫ Армстронг 56 Вт vs204-56-op-5k-li1h	95325,00
Светильник ДВО 6560-Р 36Вт 6500К 595x595x20 IEK	11582,04
<b>Прочие материалы</b>	<b>200,00</b>

Номенклатура	Сумма, руб.
Вклады в трудовую книжку	200,00
<b>Итого</b>	<b>1 311 009,26</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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 1 311 тыс. руб.**

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

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 7 264 тыс. руб., что составляет 0,09% от балансовой стоимости всех активов Общества.

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

Таблица 39 Дебиторская задолженность ООО «Интерпродресурс»

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности	В том числе сумма просроченной задолженности
1.УФК г. Москвы Департамент городского имущества	1 447	22.12.2025	31.03.2026	0
2. Мосэнергосбыт АО	916	22.12.2025	31.01.2026	0
3.ООО Транспресурс	443	31.12.2025	19.01.2026	0
4. ИП Геворкян М.К.	1 423	31.12.2025	19.02.2026	0
Прочие:	3 036		-	0
<b>Итого</b>	<b>7 264</b>			

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

**Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 7 264 тыс. руб.**

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

По состоянию на 31.12.2025 г. размер денежных средств Общества составлял 208 357 тыс. руб. (или 2,64% 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 208 357 тыс. руб.**

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 693 тыс. руб. (или 0,01% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены следующим:

**Таблица 40 Состав прочих оборотных активов Общества**

Наименование	Сумма, руб.
Домен delta-plaza.com с продлением на 1 год с 05.08.2025	1 133,75
Лицензия и право использования программы для Крипто Про CSP Лютая Е. с 14.07.2025	956,71
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа с 01.09.2025	1 198,35
Пакет Стандарт для домена deltaplaza.com с 05.08.2025	196,76
Полис GAZX12510358740000 от 07.04.2025 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	466,66
Право использования программы для ЭВМ "Диадок" API-лицензия 2025-2026	14 937,52
Право использования программы для ЭВМ "Диадок" тарифный план 6000 документов с 12.11.2025	47 897,26
Право использования программы "Контур.Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" с 24.04.2025	7 407,77
Право использования программы "Контур.Экстерн", сервис "Светофор" с 24.04.2025	1 035,83
Право использования программы «Контур Экстерн», лицензия для доп. пользователя «Стандарт» с 13.01.26	1 000,00
Право использования программы АС Кабинет УЦ по тарифному плану "Квалифицированный Классик» с 01.09.25	812,22
Право использования программы АС Кабинет УЦ по тарифному плану "Квалифицированный Классик» с 14.07.25	652,62
Право использования программы для ЭВМ «Диадок», модуль «Интеграция» на 1 год с 16.10.2025	15 859,73
Продление лицензии 1С-Битрикс: Управление сайтом" (Стандарт) для сайта delta-plaza.com/ с 16.08.2025	2 783,08
Страховой полис по Договору 25-84 GL 5023 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	29 257,34
Страховой полис по Договору SGZPG-33250000004393 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	567 772,18
<b>Итого</b>	<b>693 367,78</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

**Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 693 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 1 183 452 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 2 713 540 тыс. руб.

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

**Таблица 41 Долгосрочные кредиты и займы ООО «Интерпродресурс», тыс. руб.**

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженности по %% и комиссии	Дата погашения, график погашения
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	№02594/МР от 26.07.2018	27.07.2018	3 000 000	0	0	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2025-24.01.2026; проценты - ежемесячно 28 числа
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный	№03335/МР от 29.11.2019	03.12.2019	415 000	223 456	11 662	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2026-27.05.2027; проценты - ежемесячно 28 числа

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженности по %% и комиссии	Дата погашения, график погашения
фонд «ВИМ Недвижимость» ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	Соглашение о новации №2 от 30.09.2019	30.09.2019	-	761 588	186 746	Основной долг и проценты не ранее 30.06.2027
<b>ИТОГО</b>		<b>X</b>		<b>985 044</b>	<b>198 408</b>	<b>X</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таблица 42 Краткосрочные кредиты и займы ООО «Интерпродресурс», тыс. руб.

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД	Остаток задолженности по %% и комиссии	Дата погашения, график погашения
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	№02594/MP от 26.07.2018	27.07.2018	3 000 000	2 544 508	104 901	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2025-24.01.2026; проценты - ежемесячно 28 числа
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	№03335/MP от 29.11.2019	03.12.2019	415 000	63 848	283	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2026-27.05.2027; проценты - ежемесячно 28 числа
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>X</b>	<b>-</b>	<b>2 608 356</b>	<b>105 184</b>	<b>X</b>

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика по состоянию на дату оценки отсутствует просроченная задолженность как по выплатам основной суммы долга, так и по начисленным процентам. Общая сумма обязательств составляет на 31.12.2025 г. 3 896 992 тыс. руб.

Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 31.12.2025 г. 86%.

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

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

Ниже представлены условия по кредиту предоставленным ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.:

Таблица 43 Условия по Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Ставка процента, % годовых	Срок погашения кредита	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Условия уплаты процентов
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.	30.09.2019	10%	30.06.2027	761 588	186 746	Основной долг и проценты не ранее 30.06.2027

Источник: данные Заказчика

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

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

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

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

$PV$  – текущая стоимость кредита;

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

$i$  – ставка дисконтирования (принималась равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства) в рублях на февраль 2026 года в зависимости от срока оставшегося до погашения кредита);

$n$  – срок до погашения.

**Таблица 44 Средневзвешенные ставки по кредитам**

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

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

ООО «Интерпродресурс» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2018 г., категория субъекта – среднее предприятие. Ставка дисконтирования для расчета составит 16,30%.

Расчет справедливой стоимости займа, предоставленного ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость», представлен в следующей таблице:

Таблица 45 Расчет стоимости займа, предоставленного ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»

Кредитор, реквизиты договора	Сумма основной долга к погашению на 30.04.2026 г., руб.	Ставка %	Сумма начисленных процентов на 31.12.2025 г. (остаток), руб.	Сумма начисленных процентов с 30.04.2026 г. по 30.06.2027 г., руб.	Срок погашения	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Справедливая стоимость, руб.
Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.	761 588	10%	186 746,00	113 925	30.06.2027	1 062 259	1,17	16,30%	0,83842	100%	890 617

Источник: расчет оценщик

Ниже представлены условия по прочим кредитам предоставленным ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»:

**Таблица 46 Условия по Кредитному соглашению №02594/МР от 26.07.2018**

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Ставка процента, % годовых	Срок погашения кредита	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Условия уплаты процентов
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	№02594/МР от 26.07.2018	27.07.2018	КС ЦБ РФ + 1%	25.01.2026	2 544 508	104 901	Проценты начисляются и уплачиваются ежемесячно 28 числа

Источник: данные Заказчика

**Таблица 47 Условия по Кредитному соглашению №03335/МР от 29.11.2019**

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Ставка процента, % годовых	Срок погашения кредита	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Условия уплаты процентов
ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость»	№03335/МР от 29.11.2019	03.12.2019	КС ЦБ РФ + 2%	27.05.2027	287 304	11 196	Проценты начисляются и уплачиваются ежемесячно 28 числа

Источник: данные Заказчика

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

**Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 3 839 275 тыс. руб.**

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 318 769 тыс. руб.

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

Состав отложенных налоговых обязательств представлен в таблице ниже:

**Таблица 48 Отложенные налоговые обязательства**

Виды активов и обязательств	Сумма, руб.
Нематериальные активы	2 048,64
Основные средства	318 767 013,77
<b>Итого</b>	<b>318 769 062,41</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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>21</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.

<sup>21</sup> <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

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

В настоящей оценке оценщик исходит из допущения о том, что ООО «Интерпродресурс» продолжит текущую хозяйственную деятельность и не планируется продажа основных средств и нематериальных активов. Следовательно, по состоянию на дату оценки не предполагается наступление обстоятельств, при которых предприятие уплатит налоги на доход от продажи основных средств, нематериальных активов. Справедливая стоимость ОНО по основным средствам, нематериальным активам равна 0 руб.

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

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены прочие долгосрочные обязательства в размере 160 506 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по обеспечительным платежам от арендаторов:

**Таблица 49 Прочие долгосрочные обязательства Общества**

Арендаторы	Сумма, руб. без НДС
Абрамов Лазер Абрам Савиевич ИП	491 548,50
АВАНТА Солюшенс ООО	1 567 631,25
АЙКОН ООО	2 151 058,59
АЛПАЙН ТЭКС ООО	2 011 162,50
АНКОР КАДРОВЫЕ РЕШЕНИЯ ООО	6 803 846,88
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	12 190 866,81
ВСМ-СЕРВИС ООО	18 050 662,50
ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	8 936 365,33
КАПЕЛЛА УИ АО	2 693 250,00
М-СТАЛЬ ООО	8 700 615,78
МАСТЕР БЭРИНГ ООО	6 051 541,17
НУТРИЦИЯ ООО	5 853 970,00
ОРИОН ООО	555 446,67
ПЕЖО СИТРОЕН РУС ООО	7 151 467,50
ПИРЕЛЛИ ТАЙР РУССИЯ ООО	6 831 600,00
ПЛАНТИК ООО	1 406 510,00
ПРАКСЭА РУС ООО	2 136 806,30
РАЙНСЕТ ООО	1 667 534,37
Свотч Груп (РУС) (с 30.03.2016)	15 278 770,41
Смит энд Нэфью	7 795 770,00
СОФИ-СОФТ МСК ООО	108 240,13
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ АСТК ООО	3 584 167,52
ТРАНСРЕСУРС ООО	21 461 761,36
УРАЛАТИ ПАО	3 465 327,80
ЦЕНТР РЕЧЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ООО	11 053 419,17
ЯМАХА МЮЗИК ООО	2 506 644,00
<b>Итого</b>	<b>160 505 984,53</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

**Таким образом, стоимость прочих долгосрочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 160 506 тыс. руб.**

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 30 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по вознаграждениям и страховым взносам.

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 30 тыс. руб.**

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

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 163 656 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

**Таблица 50 Кредиторская задолженность Общества**

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности
1. ООО Акцент Капитал	4 104	31.12.2025	03.02.2026
2. ООО Аполло Констракшн	5 305	31.12.2025	30.01.2026
3. Свотч Груп (РУС) ООО	29 136	31.12.2025	31.01.2026
4. Смит энд Нэфью ООО	13 297	31.12.2025	31.01.2026
5. ТРАНСРЕСУРС ООО	10 755	31.12.2025	31.01.2026
6. ИФНС	56 676	31.12.2025	28.03.2026
Прочие:	44 383		
<b>Итого</b>	<b>163 656</b>		

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

**Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 163 656 тыс. руб.**

#### Корректировка статьи «Прочие краткосрочные обязательства» (1550)

По состоянию на 31.12.2025 г. на балансе Общества учитываются прочие краткосрочные обязательства в размере 7 770 тыс. руб.

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

**Таблица 51 Прочие краткосрочные обязательства Общества**

Арендаторы	Сумма, руб. без НДС
БАНК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ ПАО	730 317,10
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	1 438 739,25
Геворкян Микаэл Каренович	1 983 566,78
ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	108 240,13
КАНОН РУ ООО	3 164 893,61
Ковидиен Евразия ООО	115 500,00
Маттел ООО	228 604,77
<b>Итого</b>	<b>7 769 861,64</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

**Таким образом, справедливая стоимость прочих краткосрочных обязательств Общества (строка 1550), по состоянию на дату оценки, составила 7 770 тыс. руб.**

#### **Расчет справедливой стоимости собственного капитала ООО «Интерпродресурс» 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 52 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс» затратным подходом**

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.12.2025, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
<b>Активы</b>					
Нематериальные активы	1100	182	(182)	-	0,002%
Основные средства	1150	205	(205)	-	0,003%
Инвестиционная недвижимость	1160	7 002 500	434 000	7 436 500	88,85%
Отложенные налоговые активы	1180	661 147	(568 246)	92 901	8,39%
Прочие внеоборотные активы	1190	24	(1)	23	0,0003%
Запасы	1210	1 311	-	1 311	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	7 264	-	7 264	0,09%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	208 357	-	208 357	2,64%
Прочие оборотные активы	1260	693	-	693	0,01%
<b>Итого активы:</b>		<b>7 881 683</b>	<b>(134 635)</b>	<b>7 747 048</b>	<b>100%</b>
<b>Обязательства</b>					
Заемные средства	1410, 1510	3 896 992	(57 717)	3 839 275	49,44%
Отложенные налоговые обязательства	1420	318 769	(318 769)	-	4,04%
Оценочные обязательства	1430, 1540	30	-	30	0,000%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	160 506	-	160 506	2,04%
Кредиторская задолженность	1520	163 656	-	163 656	2,08%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	7 770	-	7 770	0,17%
<b>Итого обязательства:</b>		<b>4 547 722</b>	<b>(376 485)</b>	<b>4 171 237</b>	<b>57,77%</b>
<b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b>		<b>3 333 961</b>	<b>241 851</b>	<b>3 575 812</b>	

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **3 575 812 000 рублей**.

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

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

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

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

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

### 6.2.1. СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 53 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль**

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

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

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

### 6.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

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

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

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

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

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

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

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

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

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

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

должны быть проанализированы факторы, оказывающие влияние на потенциальную скидку на низкую ликвидность.

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 54 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс» в рамках затратного подхода**

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Справедливая стоимость 100% УК	руб.	3 575 812 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Справедливая стоимость объекта оценки	руб.	3 575 812 000
<b>Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)</b>	<b>руб.</b>	<b>3 576 000 000</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 55 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки**

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	3 576 000 000
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 56 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки**

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	3 576 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)</b>	<b>3 576 000 000 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:

**3 576 000 000 (Три миллиарда пятьсот семьдесят шесть миллионов) рублей.**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях\*  
(в целом по Российской Федерации)

	Всего							в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							% годовых	
	до 30 дней включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет		свыше 3 лет
Январь 2025	24,06	24,36	23,85	23,04	23,79	17,52	16,74	17,20	23,82	24,97	22,00	24,08	23,73	18,07	19,70	18,80
Февраль 2025	23,49	24,23	17,37	20,29	20,55	17,34	15,64	16,64	20,01	23,00	22,39	23,78	23,31	17,78	19,58	19,36
Март 2025	22,17	23,46	24,49	26,17	22,23	18,01	19,44	18,68	21,54	24,42	23,71	21,41	22,36	18,77	20,33	20,58
Апрель 2025	22,34	22,34	24,11	22,17	22,74	18,59	18,76	16,71	22,10	23,67	23,82	22,61	23,03	18,61	21,02	19,73
Май 2025	22,29	23,95	24,48	20,06	22,35	18,15	17,62	17,88	21,63	24,96	24,14	22,80	23,27	18,23	18,49	16,35
Июнь 2025	23,17	22,00	23,40	19,58	21,75	18,46	18,63	16,67	25,92	23,53	23,01	21,26	23,19	17,56	20,04	18,40
Июль 2025	20,57	20,94	22,20	21,00	21,21	18,30	16,08	15,63	22,54	22,78	22,74	22,90	22,88	17,54	18,63	18,00
Август 2025	18,80	18,72	21,41	18,90	18,71	14,15	15,99	14,61	23,18	21,27	21,96	20,81	21,30	17,32	17,83	17,69
Сентябрь 2025	19,78	18,38	20,15	17,88	19,01	15,68	16,62	16,39	21,64	21,32	21,67	20,19	21,22	16,50	17,95	17,20
Октябрь 2025	18,29	18,73	20,35	16,88	17,80	15,64	14,76	15,32	19,44	20,78	21,35	20,32	20,70	17,27	17,95	17,62
Ноябрь 2025	17,66	18,84	19,88	16,42	18,80	13,86	14,26	14,04	21,76	21,51	19,93	19,23	19,96	16,23	17,82	17,12
Декабрь 2025	16,59	19,38	19,78	16,82	17,99	13,43	14,20	13,75	14,26	19,83	20,12	16,63	18,80	16,38	16,80	16,60
Январь 2026	17,00	18,88	19,47	18,60	18,33	15,92	14,90	15,58	19,41	20,52	20,27	19,35	19,80	15,72	16,50	16,05
Февраль 2026	16,48	19,06	19,03	17,88	17,96	14,27	13,55	14,60	18,54	18,84	21,21	20,36	19,70	15,50	16,94	16,30

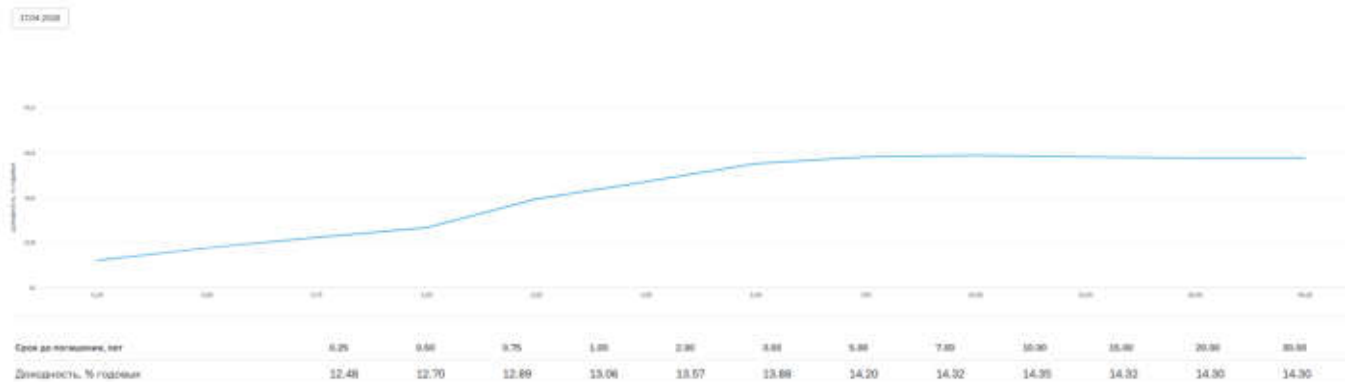
\* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Data updated: 03.ene.26										Notes						
Created by:	Alexandr Damodaran, alexmodar@stern.nyu.edu									YouTube Video explaining estimation choices and process. If you are looking for a pure-play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.						
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures															
Home Page:	http://www.damodaran.com															
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/industry.xls															
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/dcf/variables.html															
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	25.00%															
Industry Name	Number of firm	Beta	D/F Ratio	Effective Tax rate	Unlevered bet	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	IBL or BIL	Standard deviation of equi	Standard deviation in operating income (last 10 years)						
Real Estate (Development)	34	0,84	101,83%	4,91%	0,48	15,21%	0,56	0,6079	52,10%	81,39%						
Real Estate (General/Overseas)	12	0,81	53,56%	4,65%	0,58	7,83%	0,63	0,4625	31,21%	46,67%						
Real Estate (Operations & Service)	54	0,97	24,64%	6,20%	0,81	4,98%	0,86	0,4308	30,56%	29,71%						
Date updated: 02.june.23																
Created by:	Alexandr Damodaran, alexmodar@stern.nyu.edu															
What is this data?	Historical returns: Stocks, Bonds & T.Bills with premiums									in US Dollars						
Home Page:	http://www.damodaran.com															
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Free_Home_Page/data.html															
Companies in ex:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/industry.xls															
Variable definition:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Free_Home_Page/dcf/variables.html															
Customized Geometric risk premium estimator																
What is your riskfree rate?	1,1%									Estimate of risk premium from 1928, over the last 50 years and over the last 10 years						
Enter your starting year:	1928															
Value of stocks in starting year:	\$ 100,00															
Value of T.Bills in starting year:	\$ 100,00															
Value of T. bonds in starting year:	\$ 100,00															
Value of Real estate in starting year:	\$ 100,00															
Value of Gold in starting year:	\$ 100,00															
Estimate of risk premium based on your inputs:	1,48%															
Arithmetic Average Historical Return										Risk Premium (Arithm)		Standard Error		Cap Premium (Arithm)		
1928-2025	11,85%	17,78%	3,41%	4,82%	6,86%	4,38%	7,38%	Stocks - T.Bills	8,44%	7,03%	3,09%	2,12%	S&P 500 minus Lowest Decile	Standard Error	2,79%	3,58%
1976-2025	13,17%	14,70%	4,37%	6,66%	8,66%	5,32%	9,38%	Stocks - T.Bonds	8,80%	6,56%	2,39%	2,61%			2,70%	
2014-2025	15,75%	9,20%	2,25%	1,22%	4,66%	6,59%	16,53%	Stocks - T.Bill	13,50%	14,52%	5,04%	4,01%			3,58%	
Geometric Average Historical Return										Risk Premium (Geom)		Standard Error		Cap Premium (Geom)		
1928-2025	10,02%	11,87%	3,17%	4,11%	6,01%	4,20%	5,61%	Stocks - T.Bills	6,62%	5,48%			S&P 500 minus Lowest Decile	Standard Error	2,90%	3,58%
1976-2025	11,92%	12,12%	4,31%	6,13%	8,54%	5,17%	7,11%	Stocks - T.Bonds	7,61%	5,79%					2,90%	
2014-2025	14,68%	7,86%	2,23%	0,89%	4,29%	6,49%	15,14%	Stocks - T.Bill	12,44%	13,79%					3,58%	
Note																
* Prior to 1971, gold prices were fixed and with the gold standard in place, and were mostly stable.																

Show 25 entries

Date	1 Mo	1.5 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
04/01/2026	3.74	3.72	3.71	3.70	3.70	3.72	3.68	3.81	3.84	3.97	4.15	4.33	4.91	4.91
04/02/2026	3.72	3.72	3.73	3.70	3.71	3.72	3.68	3.79	3.82	3.94	4.12	4.31	4.88	4.88
04/03/2026	3.71	3.73	3.73	3.71	3.71	3.73	3.72	3.84	3.88	3.99	4.17	4.35	4.91	4.91
04/06/2026	3.72	3.72	3.74	3.72	3.72	3.74	3.72	3.84	3.88	3.98	4.16	4.34	4.89	4.89
04/07/2026	3.68	3.70	3.72	3.71	3.71	3.73	3.68	3.81	3.82	3.95	4.13	4.33	4.90	4.90
04/08/2026	3.67	3.69	3.71	3.69	3.69	3.73	3.69	3.79	3.78	3.92	4.10	4.29	4.87	4.89
04/09/2026	3.66	3.67	3.69	3.68	3.68	3.71	3.68	3.78	3.77	3.91	4.10	4.29	4.88	4.90
04/10/2026	3.67	3.69	3.70	3.69	3.69	3.72	3.70	3.81	3.80	3.94	4.12	4.31	4.89	4.91
04/13/2026	3.69	3.71	3.71	3.71	3.70	3.74	3.70	3.78	3.79	3.92	4.10	4.30	4.88	4.90
04/14/2026	3.71	3.72	3.72	3.71	3.70	3.73	3.71	3.76	3.76	3.87	4.06	4.26	4.84	4.87
04/15/2026	3.72	3.72	3.74	3.71	3.71	3.72	3.70	3.76	3.79	3.90	4.08	4.29	4.87	4.89
04/16/2026	3.69	3.70	3.73	3.70	3.70	3.71	3.69	3.78	3.80	3.91	4.10	4.32	4.90	4.93
04/17/2026	3.69	3.70	3.73	3.70	3.69	3.69	3.64	3.71	3.72	3.84	4.04	4.26	4.85	4.88

# Кривая бескупонной доходности государственных облигаций





Аналитические материалы

Описание индекса

Индексы подгруппы

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

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

периодический

**4 %**

14.04.2026



Предыдущее значение  
\*\*\* на 14.10.2025

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

14.04.2021



– 14.04.2026



1Y

**5Y**

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new



cbonds.ru/indexes/163485/



**Cbonds25**

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

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

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

- 
- 
- Аналитические материалы
- Описание индекса
- Индексы подгруппы

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

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

периодический

**2,18 %**

14.04.2026



Предыдущее значение  
\*\*\* на 14.10.2025

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

14.04.2021



– 14.04.2026



1Y

**5Y**

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new



cbonds.ru/indexes/168683/



**Cbonds25**

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

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

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

- 
- 
- Аналитические материалы
- Описание индекса
- Индексы подгруппы

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

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

периодический

**4 %**   14.04.2026  

Предыдущее значение  
**\*\*\*** на 14.10.2025

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

14.04.2021 – 14.04.2026

1Y   **5Y**   10Y   Все значения

Сохраненные графики

new

cbonds.ru/indexes/168657/



**Cbonds25**

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

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

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

- 
- 
- Аналитические материалы
- Описание индекса
- Индексы подгруппы

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

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

периодический

**2,19 %**

14.04.2026



Предыдущее значение  
**\*\*\*** на 14.10.2025

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

14.04.2021



– 14.04.2026



1Y

**5Y**

10Y

Все значения

Сохраненные графики



new



cbonds.ru/indexes/189699/



**Cbonds25**

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

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

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

- 
- 
- Аналитические материалы
- Описание индекса
- Индексы подгруппы

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

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

**4 %**   14.04.2026  

Предыдущее значение  
**\*\*\*** на 14.10.2025

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

14.04.2021     –   14.04.2026  

1Y   **5Y**   10Y   Все значения

Сохраненные графики  

new

cbonds.ru/indexes/189707/



**Cbonds25**

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

[НОВОСТИ & RESEARCH HUB](#)
[ОБЛИГАЦИИ](#)
[АКЦИИ](#)
[КРЕДИТЫ](#)
[ETF & FUNDS](#)
[ДЕРИВАТИВЫ](#)
[КАЛЕНДАРЬ](#)

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

[🏠](#)
[📈](#)
[Аналитические материалы](#)
[Описание индекса](#)
[Индексы подгруппы](#)

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

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

периодический

**2,19 %**

14.04.2026



Предыдущее значение  
 \*\*\* на 14.10.2025

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

14.04.2021



– 14.04.2026



1Y

**5Y**

10Y

Все значения

Сохраненные графики



**Данные на 30.12.2025 г.**

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

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

Исходные данные	Начальная величина премии, руб.	Максимальная величина премии, руб.	Премия к концу, %
Исходные данные (данные 1 и 2)	1 580 336 243 549	6 773 987 074 680	-0,8%
Изменение со средней капитализацией (данные 3-6)	236 126 953 639	1 580 336 243 549	-0,9%
Изменение со средней капитализацией (данные 6-8)	33 771 986 636	236 126 953 639	0,6%
Изменение со сверхсредней капитализацией (данные 9 и 10)	404 20 240	33 771 986 636	2,70%
<b>Детализация по данным</b>			
1	1 840 209 898 384	6 773 987 074 680	-2,2%
2	1 580 336 243 549	1 840 209 898 384	2,9%
3	927 776 863 688	1 580 336 243 549	-0,3%
4	307 101 126 273	927 776 863 688	1,0%
5	236 126 953 639	307 101 126 273	0,4%
6	208 642 333 838	236 126 953 639	1,3%
7	66 144 93 402	208 642 333 838	0,0%
8	33 771 986 636	66 144 93 402	1,3%
9	16 875 917 818	33 771 986 636	1,0%
10	404 20 240	16 875 917 818	4,3%

Расчеты выполнены исходя из следующих предположений:  
 1. Динамика доходности рынка в дальнейшем аналогична динамике рынка в прошлом;  
 2. Коэффициент бета принимается равным единице.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2007

Дата

№

532-07

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что  
Карпова Фания Фанисовна**

(Ф.И.О. человека)

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

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

(Инициалы, название, 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 ИП АРМО*  
Личность установленного типа

Москва



Петровская Е.В.





г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2025 г.

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

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

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Карпова Фания Фанисовна  
ИНН: 771573509176
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёв, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Иванов Алексей Алексеевич

Ф.И.О.

Доверенность №0520/25N от 27.01.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Иванов Алексей Алексеевич  
Тел. (812) 336-56-76 (доб. 675548) электронная почта: [ivanovaa2@alfast.ru](mailto:ivanovaa2@alfast.ru)

Санкт-Петербург, Россия

«05» июня 2025 г.

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

Настоящий Полис выдан Страхователем в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50054/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречия между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «НИКОЛИЕРС»  
Россия, 123112, Москва г. Пресненская наб., дом № 10, ЭПомКом 521/25,32,37,37А,38,38А,38Б,38В,38Г,38Д  
ИНН: 7728150075 КПП: 770301001  
ОГРН: 1027700543056
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, восточн.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Луханьев, д. 15, помещ. 215  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:**  
3.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН: 7728150075 КПП: 770301001 ОГРН: 1027700543056)  
3.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован  
3.2.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН 7825453815 КПП 784101001 ОГРН -1027809184545) 191186, г. Санкт-Петербург, Вольный пер., д. 3а, лит. А.
4. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «01» июня 2025 г. по 24:00 часов «30» июня 2026 г. (Период страхования)
5. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
6. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
7. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
8. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
9. **СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:**  
8.1. Страховыми случаями являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отложить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
10. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются единицы – Физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено соответствующими требованиями статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
11. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»  
  
М.П.  
Руководитель управления  
Ищуконин Константин Александрович  
должность  
Ф.И.О.  
Доверенность №4830/24N от 13.10.2024







г. Санкт-Петербург, Россия

«08» декабря 2025 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 7864R/776/60103/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/60103/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Данилкина Ирина Владимировна
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15,  
помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «15» декабря 2025 г. по 24:00 часов «14» декабря 2025 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела

должность

Иванов Алексей Алексеевич

Ф.И.О.

Доверенность №0520/25N от 27.01.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Иванов Алексей Алексеевич  
Тел. (812) 336-56-76 (доб. 678548); электронная почта: ivanovaa2@alfastrah.ru

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### **CD-диск**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»

Расчет справедливой стоимости основных средств и инвестиционной недвижимости ООО «Интерпродресурс» представлен в Томе II Отчета.