

---

# Отчет об оценке

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

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 17.12.2025

ДАТА ОЦЕНКИ: 31.10.2025

НОМЕР ОТЧЕТА 165.12.2025

---

**ПОДГОТОВЛЕНО:**

Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

**ДЛЯ:**

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

Дата: 17.12.2025

Кому: г-ну Стрелецкому Алексею Станиславовичу

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

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

### **Уважаемый Алексей Станиславович!**

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход 2 ПРО», № 466-09/V-24 от »10» октября 2024 г. и Заданию на оценку №3 от 05.12.2025 г. (далее – «Договор») между ООО ВИМ Сбережения Д.У. ЗПИ комбинированный фонд «ВИМ Недвижимость» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимаемая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной (далее – «Оценщики»), Оценщики провели оценку рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678<sup>1</sup>, далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка рыночной стоимости Объекта проведена по состоянию на 31.10.2025, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщиков, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; №326 от 01.06.2015), а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики.

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

---

<sup>1</sup> 04.12.2025 г. в ЕГРЮЛ были зарегистрированы изменения в сведениях об участниках юридического лица, 100% доля участия перешла в собственность Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВИМ Недвижимость» (УК ООО ВИМ Сбережения).

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс» (ООО «Интерпродресурс») ОГРН: 1037739380678 от 03.02.2003, ИНН: 7713282047; адрес места нахождения: 105120, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, пер. 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1, правообладателем которых является: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678, по состоянию на **31.10.2025** округленно<sup>2</sup> составляет:

**3 986 000 000 (Три миллиарда девятьсот восемьдесят шесть миллионов) рублей.<sup>3</sup>**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,



Фания Карпова  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

---

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

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

# СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1.	Основные факты и выводы	6
1.2.	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	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
1.9.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки	17
1.10.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	20
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	22
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1.	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
3.2.	Информация о создании и развитии Общества	24
3.3.	Виды деятельности Общества	25
3.4.	Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении	25
3.5.	Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей	25
3.6.	Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества	26
3.7.	Корпоративная и организационная структура Общества	29
3.8.	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	29
3.9.	Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	29
3.10.	Информация о распределении прибыли	29
3.11.	Описание активов и пассивов Общества	29
3.12.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества	30
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
4.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
4.1.	Макроэкономический обзор (сентябрь 2025 года)	41
1.1.	Обзор инвестиций I–III квартал 2025 года	45
4.2.	Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	53

4.2.1.	Выводы из анализа рынка	59
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	60
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	60
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	61
5.2.1.	Сравнительный подход	61
5.2.2.	Отказ от применения сравнительного подхода	62
5.2.3.	Доходный подход	64
5.2.4.	Отказ от применения доходного подхода	65
5.2.5.	Затратный подход	66
6.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
6.1.	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	68
6.2.	Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки	88
6.2.1.	Скидка на степень контроля	88
6.2.2.	Определение скидки на недостаточную ликвидность	89
6.3.	Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	90
6.3.1.	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	90
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	91
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	94
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	103
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ООО «ИНТЕРПРОДРЕСУРС»	104

# 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 №3 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 и прав требований.
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: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678 04.12.2025 г. в ЕГРЮЛ были зарегистрированы изменения в сведениях об участниках юридического лица, 100% доля участия перешла в собственность Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВИМ Недвижимость» (УК ООО ВИМ Сбережения).
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Залог в пользу БАНК ВТБ (Публичное акционерное общество).
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>дата оценки: 31.10.2025;</li> <li>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
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	31.10.2025
Специальные допущения	Не принимались
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> </ul>

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

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

	<p>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 рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.</li> </ul>
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет от 17.12.2025 № 165.12.2025
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно</b>	<b>3 986 000 000 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	Право собственности Ограничения и обременения прав на дату заключения договора: залог в пользу БАНК ВТБ (Публичное акционерное общество).
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	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> Предпосылки стоимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки: 31.10.2025;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>• характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	31.10.2025
Специальные допущения	На момент составления Задания не известны.
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.</li> <li>• При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.</li> <li>• Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены</li> </ul>

Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

	<p>пожарной безопасности, охране труда и здоровья);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Объект оценки соответствует требованиям к проектированию и строительству и имеет соответствующие градостроительные разрешения или иные официальные утверждения в отношении текущего использования, и отсутствуют неблагоприятные планировочные условия или ограничения (включая, помимо прочего, приказ о принудительном отчуждении);</li><li>• Имеется действующее надлежащее страховое покрытие, применимое, на экономически целесообразных условиях, в отношении строительных конструкций или материалов, которые могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;</li><li>• Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;</li><li>• Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;</li><li>• Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;</li><li>• Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.</li><li>• Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.</li><li>• Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.</li><li>• При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.</li><li>• При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.</li><li>• В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.</li><li>• Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.</li><li>• Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно</li></ul>
--	--

	<p>затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.</li> <li>• Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.</li> <li>• В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.</li> </ul>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 рыночной 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, Пресненская набережная, д.10, стр. 1.</p> <p>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 о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7864R/776/50025/24 выдан АО «АльфаСтрахование» 06.12.2024 г., сроком действия с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021
<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/776/50024/24 выдан АО «АльфаСтрахование» 06.12.2024 г., сроком действия с 15.12.2024 г. по 14.12.2025 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей
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 рыночную стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Интерпродресурс» и подготовила том I настоящего Отчета об оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

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

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

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

Специальные допущения не принимались в ходе оценки. Согласно Задания на оценку Оценщик должен проводить оценку с учетом следующих существенных допущений:

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее

существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

могут нести повышенный риск пожара или причинения вреда здоровью и жизни, а также в отношении повышенного риска терроризма, наводнения или подъема подземных вод;

- Договоры аренды предусматривают капитальный ремонт и страхование без каких-либо исключительных обременительных условий или соглашений, влекущих за собой изменения стоимости;
- Все уведомления касательно продления срока аренды или пересмотра арендной платы направлены надлежащим образом и в надлежащий срок;
- Все помещения, которые не сдаются в аренду и не заняты собственником или его сотрудниками, считаются свободной недвижимостью;
- Собственность на недвижимое имущество не подразумевает права на разработку полезных ископаемых.
- Исполнитель не проводит структурного обследования объекта оценки, а также не проверяет состояние обслуживающих систем. Кроме того, не проводятся проверки состояния деревянных и других частей конструкций и сооружений, находящихся под покрытием, внутри объекта оценки или недоступных для осмотра. При отсутствии информации об обратном, оценка производится исходя из того, что объект оценки не имеет дефектов. Однако, цена будет отражать явное общее состояние ремонта объекта недвижимости, зафиксированное при обследовании, но Исполнитель не предоставляет каких-либо гарантий относительно состояния конструкций, фундамента, почвы и обслуживающих систем. Отчет об оценке не должен приниматься или истолковываться как выражение мнения или гарантия относительно состояния конструкций или состояния ремонта объекта недвижимости, а также такое мнение не должно подразумеваться.
- Исполнитель при оказании услуг может полагаться на информацию от соответствующих градостроительных органов, известную Исполнителю или содержащуюся в открытом доступе. Однако Исполнитель рекомендует Заказчику получить подтверждение позиции градостроительных органов в отношении объекта оценки и проанализировать соответствующие комментарии Исполнителя в свете полученных таким образом данных.
- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают

дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

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

- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки;
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки;
- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;
- Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

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

1. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
2. В случае предоставления Заказчиком дополнительной информации, которая позволит Оценщику более детально установить количественные и качественные характеристики Объекта, рыночная стоимость Объекта может быть пересмотрена.
3. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству/качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.
4. Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях без учета НДС.
5. Настоящий Отчет об оценке подготовлен в двух томах (являются составными частями единого целого):
  - Том I: Общая часть и определение рыночной стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Интерпродресурс»;
  - Том II: Приложение 4. Расчет рыночной стоимости основных средств ООО «Интерпродресурс».

### Неопределенность оценки

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

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

## 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

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

С уважением,



Фания Карпова  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина  
Старший оценщик  
Департамент оценки  
ООО «Николиерс»

## 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правообладатель по состоянию на дату оценки: Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678.

04.12.2025 г. в ЕГРЮЛ были зарегистрированы изменения в сведениях об участниках юридического лица, 100% доля участия перешла в собственность Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВИМ Недвижимость» (УК ООО ВИМ Сбережения).

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «Интерпродресурс») на 30.09.2025 составляет 2 904 280 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>4</sup>:

- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» по состоянию на 25.11.2025 г.
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «Интерпродресурс» от 03.02.2003 г.
- Свидетельство ФНС о постановке на учет в налоговом органе от 03.02.2003 г.
- Бухгалтерская отчетность ООО «Интерпродресурс» за 2022- 9 месяцев 2025 г.
- Устав ООО «Интерпродресурс».
- Расшифровки баланса ООО «Интерпродресурс» на 30.09.2025 г.
- Расшифровки доходов и расходов ООО «Интерпродресурс» за 2022 – 2024 гг.
- Кредитное соглашение №02594/МР от 26.07.2018 между ООО «Интерпродресурс» и ПАО Банк ВТБ, с дополнительными соглашениями №1, 2 и 4.
- Кредитное соглашение №03335/МР от 29.11.2019 между ООО «Интерпродресурс» и ПАО Банк ВТБ, с дополнительными соглашениями №1, 2 и 3.
- Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.
- Дополнительные соглашения №№1-15 к Соглашению о новации №2 от 30.09.2019 г.

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

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.

---

<sup>4</sup> Перечень документов использованных при оценке основных средств представлен в томе II Отчета

### 3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВА

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

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

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

**Таблица 1 Общие сведения об Обществе**

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Интерпродресурс»
Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Интерпродресурс»
Адрес местонахождения	105120, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, пер 2-й Сыромятнический, д. 1, помещ. 1/1
ОГРН	1037739380678
Дата государственной регистрации	26.01.2001
ИНН	7713282047
КПП	770901001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция МНС России №39 по г. Москве
Уставный капитал	252 000 000 рублей
Основной вид деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32)
Руководитель	Самонов Александр Николаевич - временно исполняющий обязанности генерального директора Самонов Александр Николаевич - 100% (по состоянию на дату оценки) По состоянию на дату выпуска Отчета: 04.12.2025 г. в ЕГРЮЛ были зарегистрированы изменения в сведениях об участниках юридического лица, 100% доля участия перешла в собственность Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВИМ Недвижимость» (УК ООО ВИМ Сбережения).
Участники Общества	
Обременения доли	Залог в пользу ПАО Банк ВТБ
Среднегодовая численность персонала в 2024 г., чел.	1

*Источник: данные, представленные Заказчиком*

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 25.11.2025 г. установлено:

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

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

В соответствии с Уставом ООО «Интерпродресурс» утвержденным 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 Самонов Александр Васильевич, ИНН 770404121678.

По состоянию на дату выпуска Отчета (04.12.2025 г.) в ЕГРЮЛ были зарегистрированы изменения в сведениях об участниках юридического лица, 100% доля участия перешла в собственность Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ВИМ Недвижимость» (УК ООО ВИМ Сбережения).

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 - январь-сентябрь 2025 гг.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
Выручка	2110	729 647	794 275	852 107	646 306
Себестоимость продаж	2120	-281 651	-178 211	-180 825	-133 628
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2100</b>	<b>447 996</b>	<b>616 064</b>	<b>671 282</b>	<b>512 678</b>
Коммерческие расходы	2210	-19 223	-33 817	-19 914	-16 940
Управленческие расходы	2220	-63 014	-63 798	-63 464	-48 743
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>365 759</b>	<b>518 449</b>	<b>587 904</b>	<b>446 995</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	12 722	14 319	23 849	25 145
Проценты к уплате	2330	-447 705	-414 066	-610 797	-515 513
Прочие доходы	2340	60 746	67 278	132 656	52 450
Прочие расходы	2350	-18 036	-1 808	-7 064	-5 989
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>-26 514</b>	<b>184 172</b>	<b>126 548</b>	<b>3 088</b>
Текущий налог на прибыль	2410	1 866	-27 839	95 332	-1 972
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>1 116</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Таблица 3 Доходы ООО «Интерпродресурс»

Группа доходов	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	Январь-сентябрь 2025 г., руб.
Аренда по нетиповым арендаторам	15 008 133	21 195 584	21 562 999	17 382
Аренда по типовым арендаторам	503 518 342	546 259 959	585 532 016	438 066
Выручка от коммунальных сборов	22 370 019	23 686 382	26 573 420	20 660
Выручка от реализации мест автостоянки	26 289 580	25 293 729	28 338 642	23 473
Выручка по прочим основаниям	4 890 010	4 126 888	3 639 906	2 808
Эксплуатационный сбор по нетиповым арендаторам	2 748 531	3 731 165	3 309 316	2 618
Эксплуатационный сбор по типовым арендаторам	154 822 875	169 981 691	183 150 706	141 299
<b>Всего</b>	<b>729 647 491</b>	<b>794 275 398</b>	<b>852 107 005</b>	<b>646 306</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.	январь - сентябрь 2025 г., руб.	2022 г., доля	2023 г., доля	2024 г., доля	январь - сентябрь 2025 г., руб.
Амортизация	108 587 869	58 493	58 493	44	38,55%	0,03%	0,03%	0,03%
Аренда/налог на землю	5 689 507	5 147 094	5 147 094	4 341	2,02%	2,89%	2,85%	3,25%
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (переменная часть)	18 196 242	18 254 270	22 359 825	14 567	6,46%	10,24%	12,37%	10,90%
Вознаграждение за управление объектом недвижимости (постоянная часть)	10 823 954	10 800 000	10 800 000	8 100	3,84%	6,06%	5,97%	6,06%
Вознаграждение УК за управление эксплуатацией	2 683 439	2 376 000	3 204 960	2 644	0,95%	1,33%	1,77%	1,98%
Имущественное право		678	5 883	3	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	1	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	48 072	25,09%	41,74%	35,45%	35,97%
Обслуживание сайта, интернет-реклама	2 455	1 730	2 363	2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отчуждение интеллектуальных прав на проект	3 527	3 175	3 175	2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Плата за выбросы за размещение отходов в пределах лимита	21	24	27		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Программное обеспечение (ЕВИ-DVR00250)	37 140	37 140	37 140	27	0,01%	0,02%	0,02%	0,02%
Прочие коммерческие расходы		306 450	1 011 337	4	0,00%	0,17%	0,56%	0,00%
Прочие коммунальные расходы	74 889	60 629	60 918	50	0,03%	0,03%	0,03%	0,04%
Прочие расходы на	75 000			180	0,03%	0,00%	0,00%	0,13%

Расходы	2022 г., руб.	2023 г., руб.	2024 г., руб.	январь - сентябрь 2025 г., руб.	2022 г., доля	2023 г., доля	2024 г., доля	январь - сентябрь 2025 г., руб.
безопасность								
Прочие эксплуатационные расходы	1 966 076	1 809 154	2 569 138	1 607	0,70%	1,02%	1,42%	1,20%
Расходы на водоснабжение и водоотведение	692 931	841 507	1 085 015	992	0,25%	0,47%	0,60%	0,74%
Расходы на клининговые услуги	7 178 163	7 391 665	8 643 274	7 209	2,55%	4,15%	4,78%	5,40%
Расходы на противопожарную безопасность	983 586	903 209	1 004 009	823	0,35%	0,51%	0,56%	0,62%
Расходы на содержание систем безопасности	462 627	33 600	33 600	25	0,16%	0,02%	0,02%	0,02%
Расходы на текущий ремонт	4 318 950	7 928 413	6 274 522	3 451	1,53%	4,45%	3,47%	2,58%
Расходы на теплоэнергию	4 800 652	5 545 362	6 099 436	3 331	1,70%	3,11%	3,37%	2,49%
Расходы на услуги ЧОП	3 634 619	3 898 200	4 409 568	4 406	1,29%	2,19%	2,44%	3,30%
Расходы на электроэнергию	18 354 635	19 043 474	19 986 500	16 392	6,52%	10,69%	11,05%	12,27%
Содержание службы эксплуатации (УК)	5 094 003	2 700 507	2 429 939	2 139	1,81%	1,52%	1,34%	1,60%
Содержание технического персонала	11 321 754	11 554 250	13 434 743	12 374	4,02%	6,48%	7,43%	9,26%
Страхование гражданской ответственности организаций и причинение вреда	15 422				0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Страхование имущества	997 312	1 126 728	1 880 332	1 499	0,35%	0,63%	1,04%	1,12%
ТОиР автоматических дверей, шлагбаумов и пр.	69 801	111 533	63 300	26	0,02%	0,06%	0,04%	0,02%
ТОиР лифтов, эскалаторов, траволаторов, автоматической парковки	1 668 255	866 071	1 087 471	655	0,59%	0,49%	0,60%	0,49%
ТОиР систем отопления, вентиляции и кондиционирования	719 930	608 799	931 485	337	0,26%	0,34%	0,52%	0,25%
ТОиР системы водоснабжения и водоотведения	275 014	112 000	274 550	120	0,10%	0,06%	0,15%	0,09%
ТОиР системы электроснабжения	106 903	8 575	97 615	17	0,04%	0,00%	0,05%	0,01%
ТОиР слаботочных систем		125 000	166 668	187	0,00%	0,07%	0,09%	0,14%
Юридические услуги			2 989 921		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>133 627 644</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.

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	январь - сентябрь 2025 г., руб.
Амортизация	51
Аудиторские услуги	348
Вознаграждение за управление	46 995
Зарплата управленческого персонала (вкл. НДФЛ)	560
Консультационные и информационные услуги	211
Лицензия	2
Лицензия СКБ Контур	57
Материальные расходы	18
Налоги с ФОТ управленческого персонала	162
Нотариальные услуги	71
Обучение управленческого персонала	45
Прочие коммерческие расходы	11
Прочие расходы на безопасность	13
Прочие управленческие расходы	8
Юридические услуги	191
<b>Управленческие расходы, всего</b>	<b>48 743</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

В 2023-2024 гг. Общество получило налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль. По итогам 9 месяцев 2025 г. Общество также получило чистую прибыль, деятельность рентабельна. Однако в сравнении с аналогичным периодом прошлого года значение чистой прибыли существенно сократилось: с 74 838 тыс. руб до 1 116 тыс. руб. В существенной степени снижение обусловлено возросшими расходами по обслуживанию кредитов.

### 3.7. КОРПОРАТИВНАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

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

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

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

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

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

Прогнозные данные по деятельности Общества не предоставлялись.

### 3.10. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Данные по распределению Обществом прибыли в ретроспективном периоде не предоставлялась.

### 3.11. ОПИСАНИЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ОБЩЕСТВА

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

Таблица 6 Баланс Общества (ООО «Интерпродресурс»)

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 30.09.2025	
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1100	199	0,003%
Основные средства	1150	6 267 474	86,72%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	648 658	8,98%
Прочие внеоборотные активы	1190	32	0,00%

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре баланса
		тыс. руб. на 30.09.2025	
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>	<b>1100</b>	<b>6 916 364</b>	<b>95,70%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1210	1 202	0,02%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	1230	30 667	0,42%
Финансовые вложения	1240	0	0,00%
Денежные средства	1250	277 851	3,84%
Прочие оборотные активы	1260	1 096	0,02%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>	<b>1200</b>	<b>310 816</b>	<b>4,30%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>7 227 180</b>	<b>100%</b>
<b>ПАССИВЫ</b>			
<b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал	1310	252 000	3,49%
Добавочный капитал	1350	0	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Резервный капитал	1360	0	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 652 280	36,70%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>	<b>1300</b>	<b>2 904 280</b>	<b>40,19%</b>
<b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы и кредиты	1410	1 229 478	17,01%
Отложенные налоговые обязательства	1420	129 295	1,79%
Оценочные обязательства	1430	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	124 849	1,73%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 483 623</b>	<b>20,53%</b>
<b>V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы и кредиты	1510	2 691 330	37,24%
Кредиторская задолженность	1520	130 841	1,810%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	62	0,0009%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	17 045	0,24%
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>	<b>1500</b>	<b>2 839 277</b>	<b>39,29%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>7 227 180</b>	<b>100%</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 30.09.2025 составляет 7 227 180 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (95,70%), которые практически полностью сформированы за счет основных средств (86,82% от суммы всех активов). Основные средства Общества представлены зданием БЦ Дельта Плаза класса А (расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Сыромятнический 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 (8,98%), 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 4,30%.

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

Обязательства Общества представлены займами и кредитами, отложенными налоговыми обязательствами, кредиторской задолженностью, прочими долгосрочными и краткосрочными обязательствами, а также оценочными обязательствами. Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 30.09.2025 г. 91%.

### 3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2022 г. по 30.00.2025 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об Объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

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

### ***Анализ структуры баланса***

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

Копии финансовой отчетности представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

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

Таблица 7 Данные агрегированного баланса Общества

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 30.09.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
<b>I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>													
Нематериальные активы	1110	85		0,00	318		0,00	250		0,00	199		0,00
Основные средства	1150	0		0,00	6 179 224		92,54	6 267 749		90,81	6 267 474		90,62
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 087 845		80,58	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Отложенные налоговые активы	1180	502 919		19,41	497 780		7,45	633 680		9,18	648 658		9,38
Прочие внеоборотные активы	1190	143		0,01	102		0,00	61		0,00	32		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>6 916 364</b>	<b>95,70</b>	<b>100,0</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>													
Запасы	1210	418		0,28	363		0,22	383		0,25	1 202		0,39
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	30 667		9,87
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	277 851		89,39
Прочие оборотные активы	1260	398		0,27	454		0,27	817		0,53	1 096		0,35
<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>310 816</b>	<b>4,30</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>7 227 180</b>	<b>100</b>	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

Таблица 8 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.12.2024			на 30.09.2025		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
<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		8,68
Добавочный капитал	1350	0		0	0		0	0		0	0		0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0		0	0		0	0		0	0		0
Резервный капитал	1360	0		0	0		0	0		0	0		0
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	-1 766 330		116,64	2 429 284		90,6	2 651 164		91,32	2 652 280		91,32
<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>2 904 280</b>	<b>40,19</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	1 229 478		82,87
Отложенные налоговые обязательства	1420	53 905		1,38	71 777		1,91	112 345		2,82	129 295		8,71
Прочие долгосрочные обязательства	1450	124 167		3,17	100 279		2,67	120 835			124 849		8,42
<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>1 483 623</b>	<b>20,53</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	2 691 330		94,79
Кредиторская задолженность	1520	117 635		34,77	135 309		32,89	122 374		74,2	130 841		4,61
Доходы будущих периодов	1530	0		0	0		0	0		0	0		0
Оценочные обязательства	1540	29		0,01	17		0	28		0,02	62		0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	13 501		3,99	64 434		15,66	30 168		18,29	17 045		0,60
<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>2 839 277</b>	<b>39,29</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>7 227 180</b>	<b>100,01</b>	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

На конец анализируемого периода валюта баланса увеличивается. По состоянию на 30.09.2025 г. валюта баланса Общества составила 7 227 180 тыс. руб.:

Рисунок 1 Валюта баланса



Чистые активы, в соответствии с «Порядком определения стоимости чистых активов», утвержденных Приказом Минфина России от 28.08.2014 №84н, на дату оценки составляют: 2 904 280 тыс. руб.

В структуре активов преобладают внеоборотные активы, а именно основные средства (90,62% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов), отложенные налоговые активы (9,38% на конец анализируемого периода в сумме внеоборотных активов).

Оборотные активы практически полностью сформированы за счет денежных средств (89,39% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), дебиторской задолженности (9,87% на конец анализируемого периода в сумме оборотных активов), доли запасов и прочих оборотных активов не существенны.

В структуре пассивов преобладают краткосрочные обязательства (39,29% на конец анализируемого периода), а именно займы и кредиты (94,79% 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 40,19%. 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 9 Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 -стр.1100	-3 996 139	-3 998 576	-4 012 084	-15 945
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС)	стр.1300 +стр.1400 - стр.1100	-243 628	-11 541	-2 528 461	-2 284 833
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400	-31 987	807	162 869	194 856
Запасы и затраты	стр.1210+стр.1220	363	383	1 202	839

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

### **Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя**

Таблица 10 Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

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

		на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025	за период, тыс. руб.
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	-3 996 502	-3 998 959	-4 013 286	-16 784
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	-2 529 663	-2 285 672
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	161 667	194 017

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

## Выводы

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

### Оценка платежеспособности и ликвидности общества

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

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

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

Таблица 11 Группировка статей актива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
I. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (A1)	129 600	148 043	130 287	277 851
II. ДтЗ со сроком погашения < 12 мес. (A2)	16 276	18 913	21 888	30 667
III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (A3)	816	817	1 200	2 298
IV. Внеоборотные активы и РБП (A4)	2 590 991	6 677 423	6 901 740	6 916 364
A1+A2	145 876	166 956	152 175	308 518

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Таблица 12 Группировка статей пассива, тыс. руб.

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)	117 635	135 309	122 374	130 841
II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)	207 187	211 641	12 348	2 691 330
III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3)	3 735 588	3 580 455	3 753 855	1 229 478
IV. Собственные средства (П4)	-1 514 330	2 681 284	2 903 164	2 904 280
П1+П2	324 822	346 950	134 722	2 822 171

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Для оцениваемого общества характерны следующие соотношения:

– условие не выполняется, + условие выполняется.

Таблица 13 Условия ликвидности баланса

Показатели	Период			
	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
<b>A1&gt;=P1</b>	+	+	+	+
<b>A2&gt;=P2</b>	-	-	+	-
<b>A3&gt;=P3</b>	-	-	-	-
<b>A4&lt;P4</b>	-	-	-	-
<b>A1+A2&gt;=P1+P2</b>	-	-	+	-

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

На конец анализируемого периода выполняется только одно условие ликвидности баланса.

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

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

#### Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

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

Таблица 14 Показатели платежеспособности предприятия

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение	Значения			
			на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
К покрытия общий	$\text{стр.1200}/(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})$	$\geq 2$	0,4	0,4	0,9	0,1
К промежуточной ликвидности	$(\text{стр.1230}+\text{стр.1240}+\text{стр.1250})/(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})$	$\geq 0,8$	0,4	0,4	0,9	0,1
К абсолютной ликвидности	$(\text{стр.1240}+\text{стр.1250})/(\text{стр.1500}-\text{стр.1530}-\text{стр.1540})$	$\geq 0,2-0,5$	0,4	0,4	0,8	0,1

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

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

Коэффициент абсолютной ликвидности представляет собой соотношение наиболее ликвидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам (очищенным от доходов будущих периодов и резервов предстоящих расходов). Коэффициент абсолютной ликвидности характеризует способность немедленного погашения

Обществом финансовых обязательств, показывая, какая часть имеющейся краткосрочной задолженности может быть покрыта в данный момент. Для обеспечения достаточного уровня платежеспособности необходимо, чтобы значения указанного коэффициента составляли более 0,2. На конец анализируемого периода значение коэффициента абсолютной ликвидности ниже рекомендуемых значений, уровень платежеспособности низкий.

## Выводы

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

## Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

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

Таблица 15 Показатели финансовой устойчивости

Наименование коэффициента	Рекомендованные значения	Значение			
		на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 30.09.2025
Уровень собственного капитала	0,5 и более	-0,6	0,4	0,4	0,4
Уровень заемного капитала	не более 0,5	1,6	0,6	0,6	0,6
Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала	0,67 и выше	-0,4	0,6	0,7	0,7

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

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

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

## Анализ отчета о финансовых результатах Компании

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

Таблица 16 Отчет о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
Выручка	2110	729 647	794 275	852 107	646 306
Себестоимость продаж	2120	-281 651	-178 211	-180 825	-133 628
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2100</b>	<b>447 996</b>	<b>616 064</b>	<b>671 282</b>	<b>512 678</b>
Коммерческие расходы	2210	-19 223	-33 817	-19 914	-16 940
Управленческие расходы	2220	-63 014	-63 798	-63 464	-48 743
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>365 759</b>	<b>518 449</b>	<b>587 904</b>	<b>446 995</b>
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	12 722	14 319	23 849	25 145

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	за январь-сентябрь 2025
Проценты к уплате	2330	-447 705	-414 066	-610 797	-515 513
Прочие доходы	2340	60 746	67 278	132 656	52 450
Прочие расходы	2350	-18 036	-1 808	-7 064	-5 989
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>-26 514</b>	<b>184 172</b>	<b>126 548</b>	<b>3 088</b>
Текущий налог на прибыль	2410	1 866	-27 839	95 332	-1 972
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>1 116</b>

Источник: Копии бухгалтерского баланса (Форма 2)

Деятельность Общества генерирует выручку и по итогам 2023 - 9 месяцев 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 17 Показатели рентабельности**

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

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

Показатели операционной и валовой рентабельности в целом высокие.

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

**Таблица 18 Показатели деловой активности**

Наименование показателя	за 2022 г.	за 2023 г.	за 2024 г.	Среднее значение
дни в периоде	365	365	366	
Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача) оборотов Д1, обор	0,26	0,17	0,12	0,18
<b>Оборачиваемость капитала, дни</b>	<b>1 397</b>	<b>2 202</b>	<b>2 985</b>	<b>2 195</b>
Коэффициент оборачиваемости оборотных средств Д2, обор	5,10	5,05	5,31	5,15
<b>Оборачиваемость оборотных средств, дни</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>69</b>	<b>71</b>
Фондоотдача, оборотах Д4	0,34	0,19	0,14	0,22
<b>Фондоотдача, дни</b>	<b>1 074</b>	<b>1 900</b>	<b>2 673</b>	<b>1 882</b>
Коэффициент отдачи собственного капитала, обор. Д5	-0,49	1,36	0,31	0,39
<b>Оборачиваемость собственного капитала, дни</b>	<b>-751</b>	<b>268</b>	<b>1 199</b>	<b>239</b>
Коэффициент оборачиваемости Запасов, обор	287,84	456,37	484,79	409,66
<b>Оборачиваемость запасов, дни</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
Коэффициент оборачиваемости денежных средств	6,27	6,31	6,55	6,38
<b>Оборачиваемость денежных средств, дни</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>57</b>
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, обор.	40,64	45,14	41,77	42,52
<b>Оборачиваемость дебиторской задолженности, дни</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, обор	2,08	1,41	1,40	1,63
<b>Оборачиваемость кредиторской задолженности, дни</b>	<b>175</b>	<b>259</b>	<b>261</b>	<b>232</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 30.09.2025 г. валюта баланса Общества составила 7 227 180 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 2 904 280 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 отрицательное значение. У Общества недостаточно ликвидных активов для погашения срочных обязательств в полном объеме.
- За весь анализируемый период баланс Общества не ликвиден.
- Платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе неудовлетворительная.
- Финансовая устойчивость Общества низкая.
- Деятельность Общества генерирует выручку.
- Показатели операционной и валовой рентабельности в целом высокие.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основной деятельностью оцениваемого Общества является деятельность по управлению холдинг-компаниями. Общество является единственным акционером ООО «Интерпродресурс», чьи активы и доходы формируются за счет управления бизнес-центром класса А «Дельта Плаза». Таким образом, наибольшее влияние на Объект оценки оказывает макроэкономическая ситуация и ситуация на рынке офисной недвижимости г. Москвы.

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

#### 4.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР (СЕНТЯБРЬ 2025 ГОДА)<sup>5</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г.

Объем строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объемы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

Динамика грузооборота транспорта в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост 1 оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г.

<sup>5</sup>

[https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.html)

Рост оборота общественного питания в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года).

В августе 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата выросла на +3,8% г/г против +6,6% г/г, номинальная – на +12,2% г/г против +16,0% г/г месяцем ранее и составила 92 866 рублей. За 8 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,4% г/г, реальной – +4,4% г/г.

Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 года увеличились на +6,3% г/г после +9,9% г/г во 2 квартале, реальные располагаемые доходы на +8,5% г/г после +10,4% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года реальные денежные доходы выросли на +8,0% г/г, а реальные располагаемые денежные доходы на +9,2% г/г.

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 19 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.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>													
ВВП	1,0	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,1	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9
Оптовая торговля	-3,0	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10
Суммарный оборот	2,5	2,5	2,5	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8
Розничная торговля	2,1	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8
Платные услуги населению	2,4	2,5	2,9	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,4	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,8	-1,8	-0,4	-3,1	-1,8	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-2,1	0,7	-3,9	-3,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2
Инвестиции в основной капитал	4,3	-	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1
Обрабатывающие производства	2,9	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
<b>Инфляция</b>													
Индекс потребительских цен	9,4	8,3	8,0/8,1	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	2,9	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4
Добыча полезных ископаемых	-7,7	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,9	1,8	1,3	1,9	2,4	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	4,4	-	-	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9	8,1	7,8	11	8,2
Номинальная заработная плата													
рублей	96 219	-	-	92 866	99 305	100023	92305	89069	100620	83891	86495	80582	74854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4	-	-	12,2	16,0	14,9	13,8	19	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,0	6,3	-	-	-	9,9	8,3	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2	8,5	-	-	-	10,4	8,7	7,3	4,1	11,1	8,9	6	6,1
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	-0,1	0,2	0,4	0	0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0	0,5
млн чел.	76,0	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76	76,2	76,1	76
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1	0,7	1,4
млн чел.	74,3	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74	73,6
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,6	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2	2,1	2,4
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,5	61,6	61,7	61,5	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	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/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf)

## 1.1. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ I–III КВАРТАЛ 2025 ГОДА <sup>6</sup>

### Тенденции и прогнозы

Суммарный объем инвестиций по итогам 2025 г. может составить около 1,2 трлн руб.

Общий объем инвестиционных сделок за три квартала 2025 г. составил 850 млрд руб. (+5% к сопоставимому периоду прошлого года). В IV квартале, как правило, совершается высокий объем инвестиционных приобретений.

### Рекордный объем стрессовых сделок в России

В III квартале 2025 г. масштабировался тренд увеличения объемов стрессовых сделок (продажа объектов недвижимости и площадок под девелопмент через аукционы или реализация имущества для погашения кредитных обязательств). Так, за январь – сентябрь 2025 г. объем стрессовых сделок в России составил 268,4 млрд руб., что в 8 раз больше, чем за весь 2024 г. В итоге стрессовые сделки сформировали 32% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость и земельные участки под девелопмент, что является рекордным показателем за всю историю наблюдений за рынком.

### 2025 г. войдет в TOP-2 периода по объему инвестиций для складской и офисной недвижимости

Сделки за январь – сентябрь 2025 г. в складском сегменте составили 97,1 млрд руб. За всю историю наблюдения более значимый объем мы фиксировали лишь по итогам первых трёх кварталов 2024 г. (121,8 млрд руб.). В офисном сегменте ситуация аналогична: сумма инвестиций за 9 месяцев 2025 г. составила 319,8 млрд руб., высокий уровень – 278,8 млрд руб. отмечен за сопоставимый период прошлого года.

### Гостиничный сегмент сформировал 10% общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость за три квартала 2025 г.

Сделки с гостиницами в категории 5\* зафиксированы в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи и на Камчатке. Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate 5\* гостиницы «Балчуг Кемпински» на 227 юнитов. Активизацию инвесторов в приобретении пятизвездочных гостиничных объектов можно объяснить наибольшим приростом стоимости размещения и доходности на номер в 2024–2025 гг. на данную категорию объектов. Для сравнения: в период адаптации туристического потока к кризисам 2020 г. и 2022 г. сделки с 5\* гостиницами были единичны.

### Общая сумма инвестиций в России

Суммарный объем инвестиций за январь – сентябрь 2025 г. превысил 850 млрд руб., из них на классическую коммерческую недвижимость приходится 585,6 млрд руб., а на сделки с площадками под девелопмент – 264,6 млрд руб.

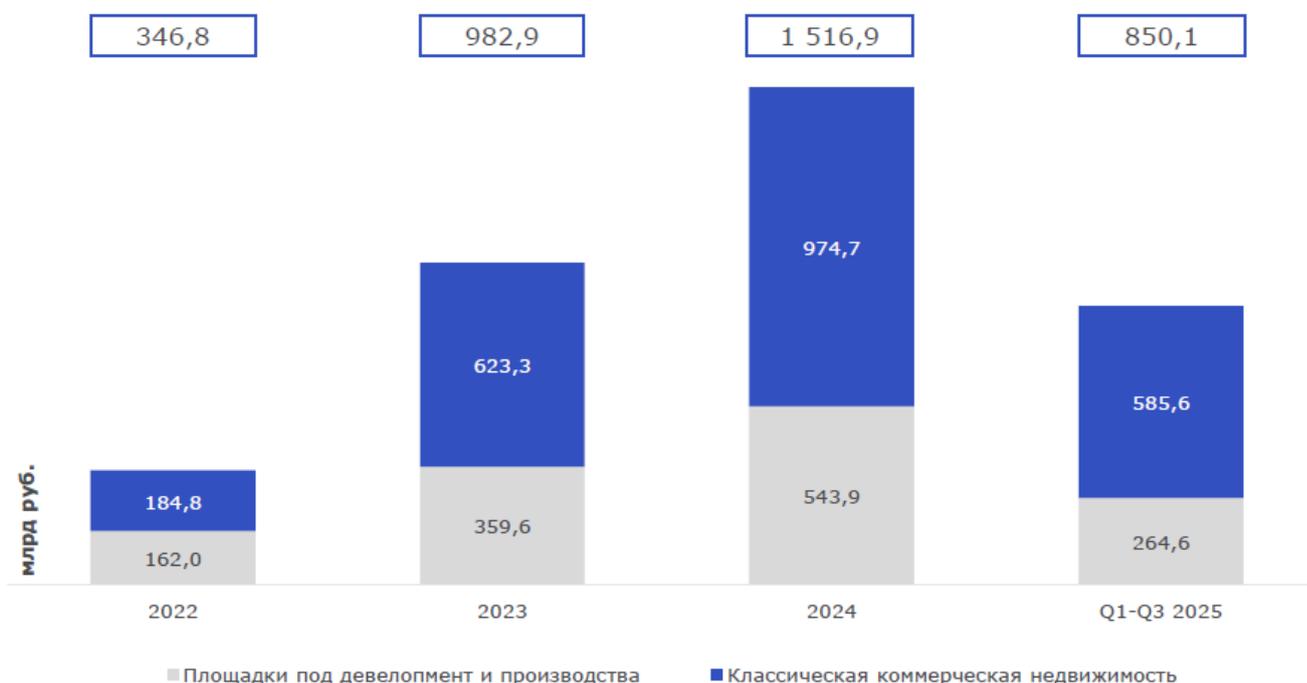
Общая доля стрессовых сделок в структуре инвестиций в классическую коммерческую недвижимость за январь – сентябрь 2025 г. составляет 37%, а за сопоставимый период 2024 г. – всего 2%. Ранее максимальная доля сделок со стрессовыми активами коммерческой недвижимости была зафиксирована в 2018 г. и составляла 17%. Статистически среднерыночной долей таких сделок можно считать уровень в 7,5% (суммарно с 2008 г.). 88% объема стрессовых инвестиций в классическую коммерческую недвижимость сформированы Московским регионом.

Общая доля стрессовых сделок в структуре инвестиций в площадки под девелопмент за январь – сентябрь 2025 г. составляет 20%, для сравнения: за сопоставимый период 2024 г. – 5%.

Прогнозируемый уровень инвестиций в России за 2025 г. – 1,2 трлн руб.

<sup>6</sup> <https://nikoliers.ru/upload/iblock/57d/idtf8b413tkszdxzeeqiovzreur1foea.pdf>

Рисунок 2 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: ООО «Николиерс»

### Классическая коммерческая недвижимость

Таблица 20 Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I-III квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	585,6	750
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

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

Источник: ООО «Николиерс»

Общий объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость за первые три квартала 2025 г. составил 585,6 млрд руб., что на 11,4% выше показателей аналогичного периода прошлого года.

15,6% всех инвестиционных объемов (по источнику капитала продавца) сформированы иностранными собственниками, по итогам 2024 г. показатель составил 17,4%, а в 2023 г. –46%. Примерами таких сделок в III квартале, кроме указанного выше «Балчуг Кемпински», стала реализация в Санкт-Петербурге двух бизнес-центров из портфеля Renaissance Development –БЦ Iconna Введенском канале и БЦ IconHouse на 2-й Советской улице, а также продажа доли в портфеле проектов Malltech.

Крупнейшими стрессовыми сделками с недвижимостью по итогам девяти месяцев 2025 г. стали покупка с торгов БЦ класса Prime «Белая площадь» и обратный выкуп активов KR Properties у

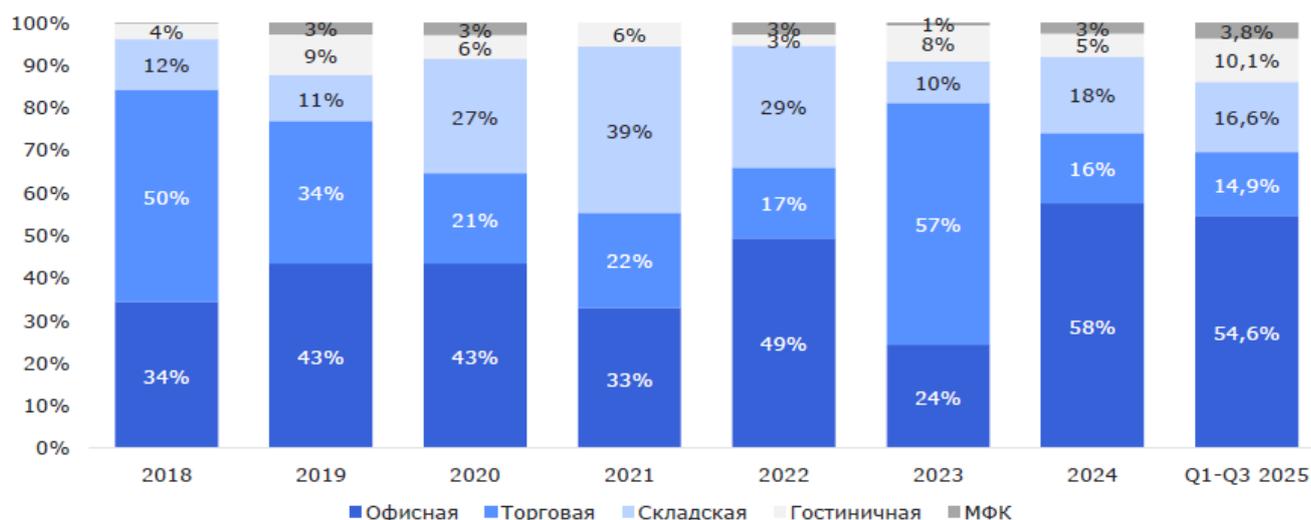
Росимущества компанией «КР плюс». В совокупности они составляют 58% от общего объема перехода прав собственности на стрессовые активы коммерческой недвижимости за период.

Рисунок 3 Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость по кварталам



Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 4 Структура инвестиций по сегментам недвижимости



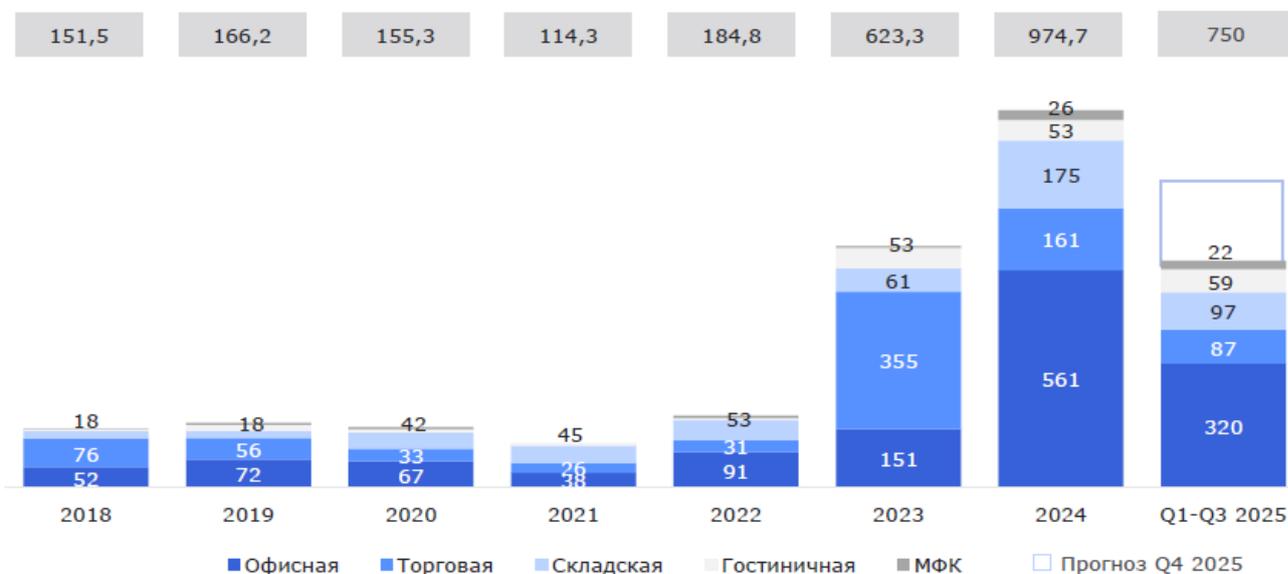
Источник: ООО «Николиерс»

Наибольший объем инвестиций по итогам трех кварталов сформировал офисный сегмент –319,8 млрд руб. (+15% к аналогичному периоду 2024 г.). При этом стоит отметить, что за весь 2024 г. сумма составила 560,7 млрд руб. ввиду заключения ряда крупных сделок в конце года. 98% офисных сделок за рассматриваемый период было заключено в Москве. Чаще всего офисную недвижимость приобретали банки (113 млрд руб., из них с инвестиционной целью 67%), частные инвесторы (81,5 млрд руб., из них 95% инвестиционный объем) и корпоративный сектор (57,2 млрд руб., из них 2% под инвестиции).

Складская и торговая недвижимость нарастили долю в общей структуре (до 17% и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость за первые три квартала (59,1 млрд руб.) превысил годовой объем инвестиций в сегмент за весь 2024 г. (53 млрд.), увеличив долю в структуре инвестиций до 10%.

Рисунок 5 Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

### Структура инвестиций по цели будущего использования

Рисунок 6 Офисная недвижимость



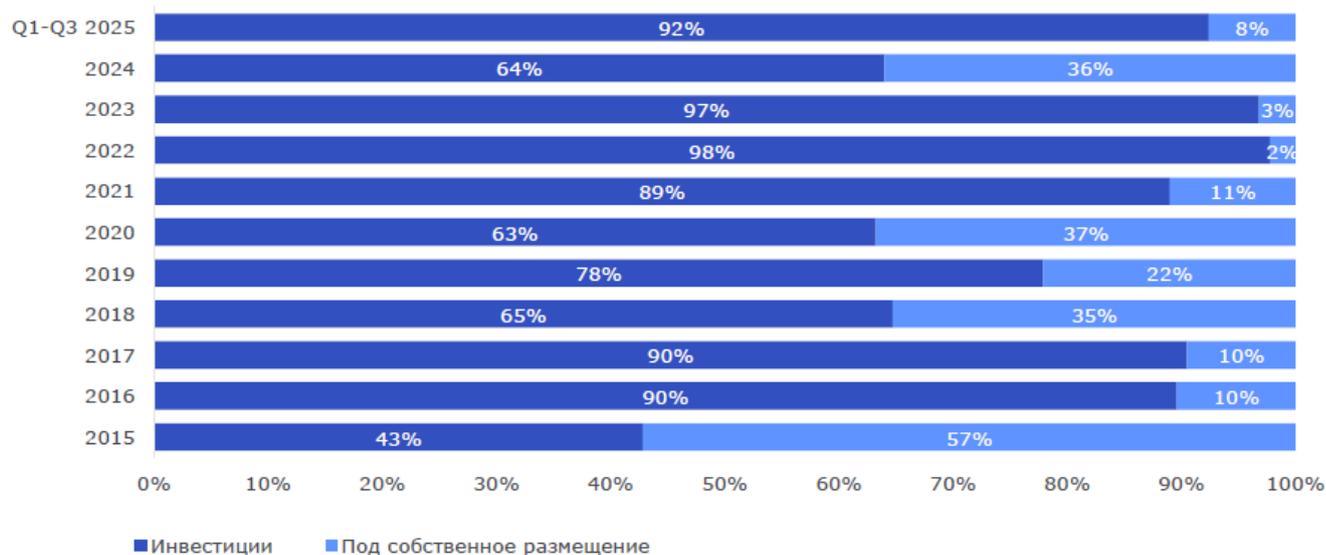
Источник: ООО «Николиерс»

Долевое распределение приобретений офисов под собственное размещение составило 32% против 68% сделок с целью получения арендного дохода. Крупнейшей сделкой является покупка с торгов БЦ класса Prime «Белая площадь» в третьем квартале. Для сравнения: в 2024г. ситуация была диаметрально противоположной — лишь 16% осуществлялось с целью получения арендного дохода, ввиду двух крупных сделок под собственное размещение от государственных структур.

В складской недвижимости доля инвестиционных приобретений выросла до 92%, в том числе с уже сформированным арендным потоком от крупных федеральных компаний. Основную часть инвестиционных сделок – 76% в денежном выражении – совершили ЗПИФы. Большая часть складских сделок представлена в Московском регионе (77% в денежном выражении). Наиболее масштабной стала покупка во втором квартале 2025 г. Central Properties (Parus) последнего актива бельгийской Ghelamco, – складского комплекса площадью 243 тыс. кв. м в Дмитрове.

Крупнейшей инвестиционной сделкой в торговом сегменте стало приобретение инвестиционным фондом BalchugCapital в третьем квартале доли компании Malltech Holding, которой принадлежит портфель торгово-развлекательных центров в России.

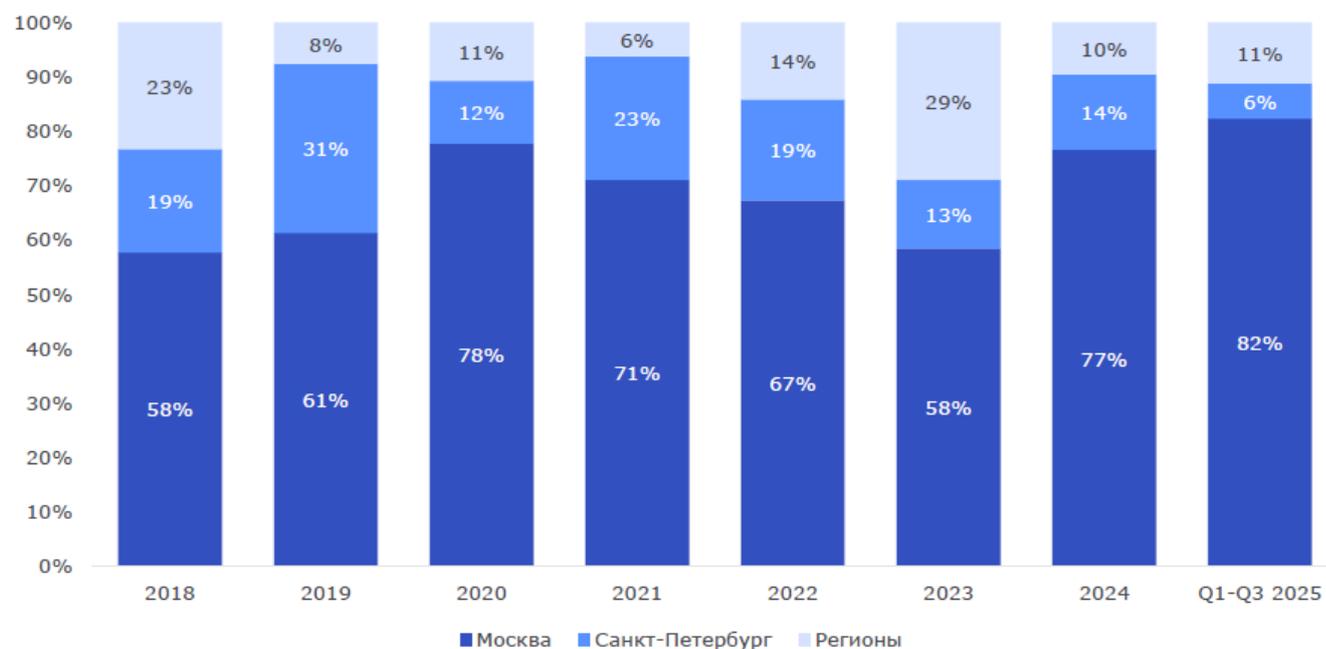
Рисунок 7 Складская недвижимость



Источник: ООО «Николиерс»

### Структура сделок

Рисунок 8 Структура сделок по географическому признаку

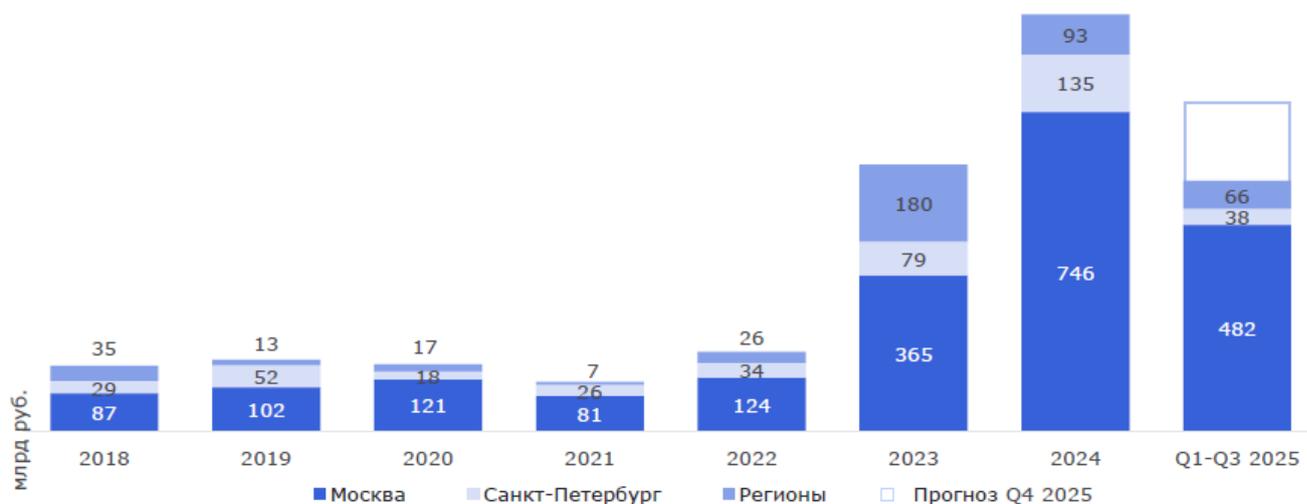


Источник: ООО «Николиерс»

Инвестиции в классическую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2025 г. показывают прирост на 11,4% к сопоставимому периоду рекордного 2024 г., вместе с тем при разбивке по регионам локальные тренды отличаются от общего. Так, Московский рынок (482,3 млрд руб.) показывает прирост в объеме инвестиций на 15,6% год к году, Санкт-Петербург (37,7 млрд руб.) на 17,7% выше объемов первых трех кварталов 2024 г., а другие регионы России (65,6 млрд руб.) показывают замедление активности на 14,1% к сопоставимому периоду прошлого года.

Несмотря на отрицательную динамику за девять месяцев сумма инвестиций в регионы к концу III квартала выросла в 3,8 раза: по итогам I полугодия 2025 г. она составляла всего 17,2 млрд руб. Такой рост сформировали сделка с портфелем Malltech и продажа 5\* отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия». Все крупные зафиксированные региональные сделки в 2025 г. были заключены в инвестиционных целях.

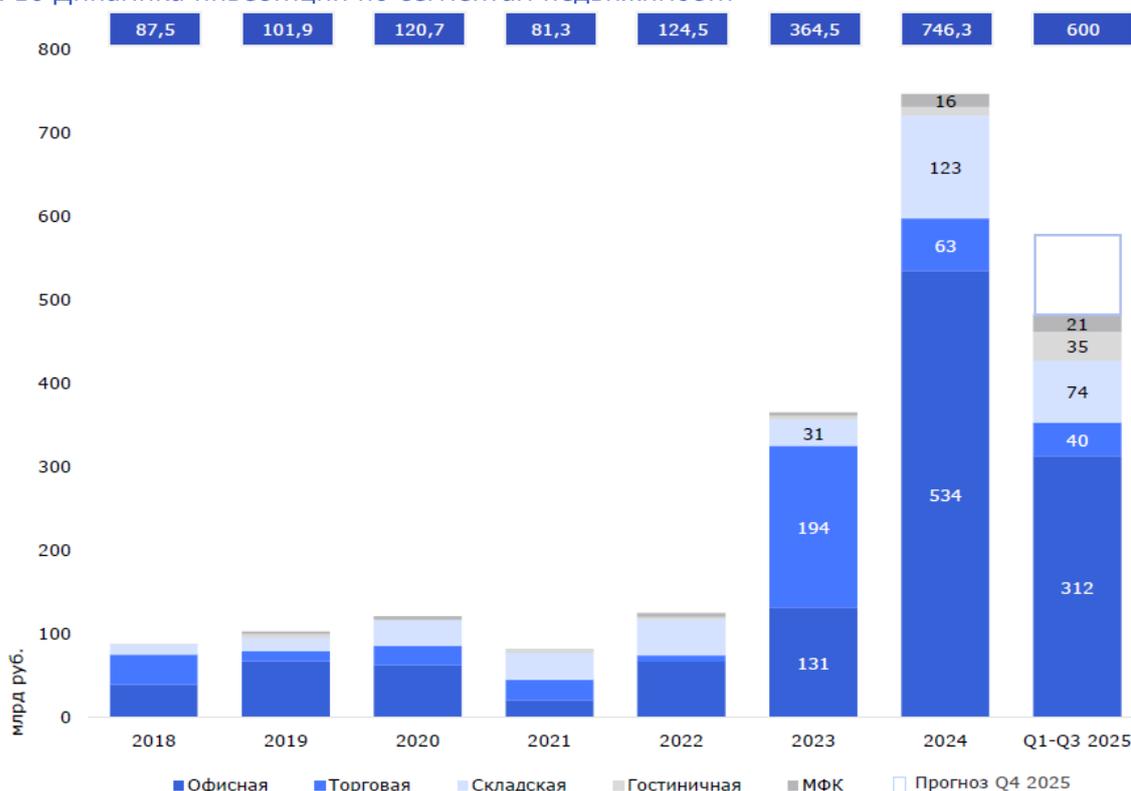
Рисунок 9 Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: ООО «Николиерс»

### Коммерческая недвижимость, Москва

Рисунок 10 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: ООО «Николиерс»

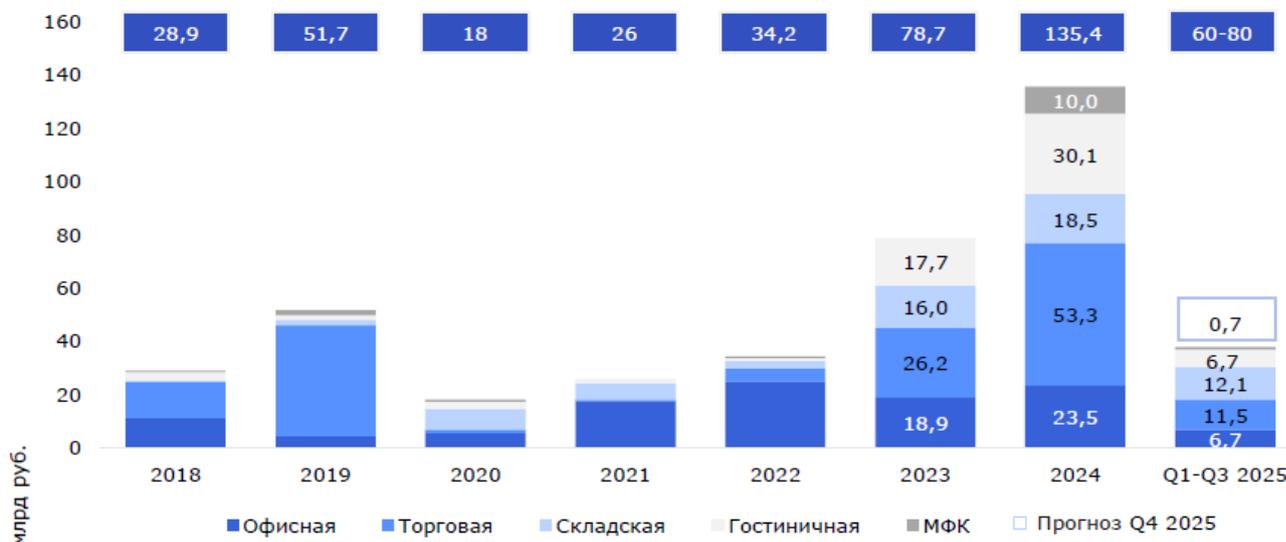
При сопоставлении сумм сделок Московского рынка по итогу января – сентября 2025 г. с аналогичным периодом 2024 г. мы видим рост на 15,6%. Положительная динамика фиксируется по всем сегментам недвижимости, за исключением складской. Особенно стоит отметить гостиничную недвижимость, сумма сделок по которой уже сейчас почти в 3 раза превышает сумму инвестиций всего 2024 г. (35 млрд руб., против 10,6 млрд руб.). Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate, 5\* гостиницы «Балчуг Кемпински» на 227 юнитов.

Крупнейшая офисная сделка III квартала 2025 г. –покупка с торгов БЦ Prime-класса «Белая площадь».

Ядро структуры покупателей формировали банки (25%), частные инвесторы (23%) и корпоративный сектор (16%).

### Коммерческая недвижимость, Санкт-Петербург

Рисунок 11 Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: ООО «Николиерс»

Суммарный объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость в Петербурге и Ленобласти за январь – сентябрь 2025 г. на 17,7% превысил объемы первых трёх кварталов 2024 г. (38 млрд руб. к 32 млрд руб.). Сегментами, аккумулирующими объем, стали складская (32%) и торговая недвижимость (30%), при этом по остальным секторам мы фиксируем уменьшение активности. Продажа 5\* гостиницы «Талион Империял» на 89 номеров по итогам тендера также стала весомой сделкой для региона.

Основную долю всех сделок за январь – сентябрь 2025 г. формировали частные инвесторы (26%), закрытые паевые инвестиционные фонды и инвестиционные фонды (по 20%). Из общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость покупка конечными пользователями составила всего 20% (7,4 млрд руб.). Поэтапное снижение ключевой ставки и уменьшение доходности денежного рынка стимулируют инвесторов обратить больше внимания на доходные предложения в сегменте недвижимости.

### Площадки под девелопмент и производства

Традиционно приобретение под жилое строительство преобладает в суммарном объеме сделок с земельными участками России (68%). При этом отдельно по Петербургской агломерации доля достигла 90% преимущественно за счет оптимизации земельного банка рядом девелоперов.

В условиях поэтапного снижения ключевой ставки мы наблюдаем рост девелоперской активности в расширении земельного банка, направленный на подготовку проектов к периоду активизации спроса и повышения доступности проектного финансирования.

Рисунок 12 Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, Москва



Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 13 Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, Санкт-Петербург



Источник: ООО «Николиерс»

## 4.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>7</sup>

Таблица 21 Индикаторы рынка и динамика за 9 месяцев 2025 года



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

Источник: ООО «Николиерс»

### Основные итоги

- Рекордный квартальный объем ввода в эксплуатацию за последние 10 лет
- Офисы в нарезку растут в цене: средняя запрашиваемая цена кв. м в строительстве выросла на 14% за 9 месяцев
- Ставки аренды внутри ТТК растут опережающими темпами: в среднем +20% за 9 месяцев.

Рисунок 14 Динамика основных индикаторов рынка



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

Источник: ООО «Николиерс»

### Предложение

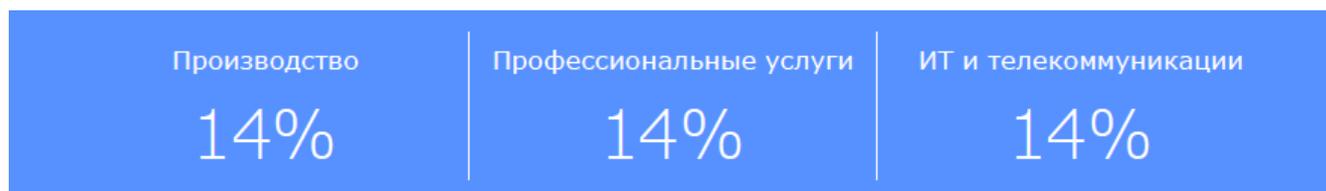
Общий объем ввода за 9 месяцев 2025 года составил 495 тыс. кв. м.

Динамика ввода была неравномерной: на первые два квартала пришлось лишь 5% от общего объема, в то время как III квартал обеспечил оставшиеся 95%, став рекордным по квартальному объему ввода за последние 10 лет.

Резкий рост обусловлен вводом двух крупных объектов Национального космического центра (167 тыс. кв. м) и SLAVA (101 тыс. кв. м), которые суммарно формируют 54% от общего показателя за 9 месяцев.

<sup>7</sup> <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Таблица 22 Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за 9 мес. 2025 г.



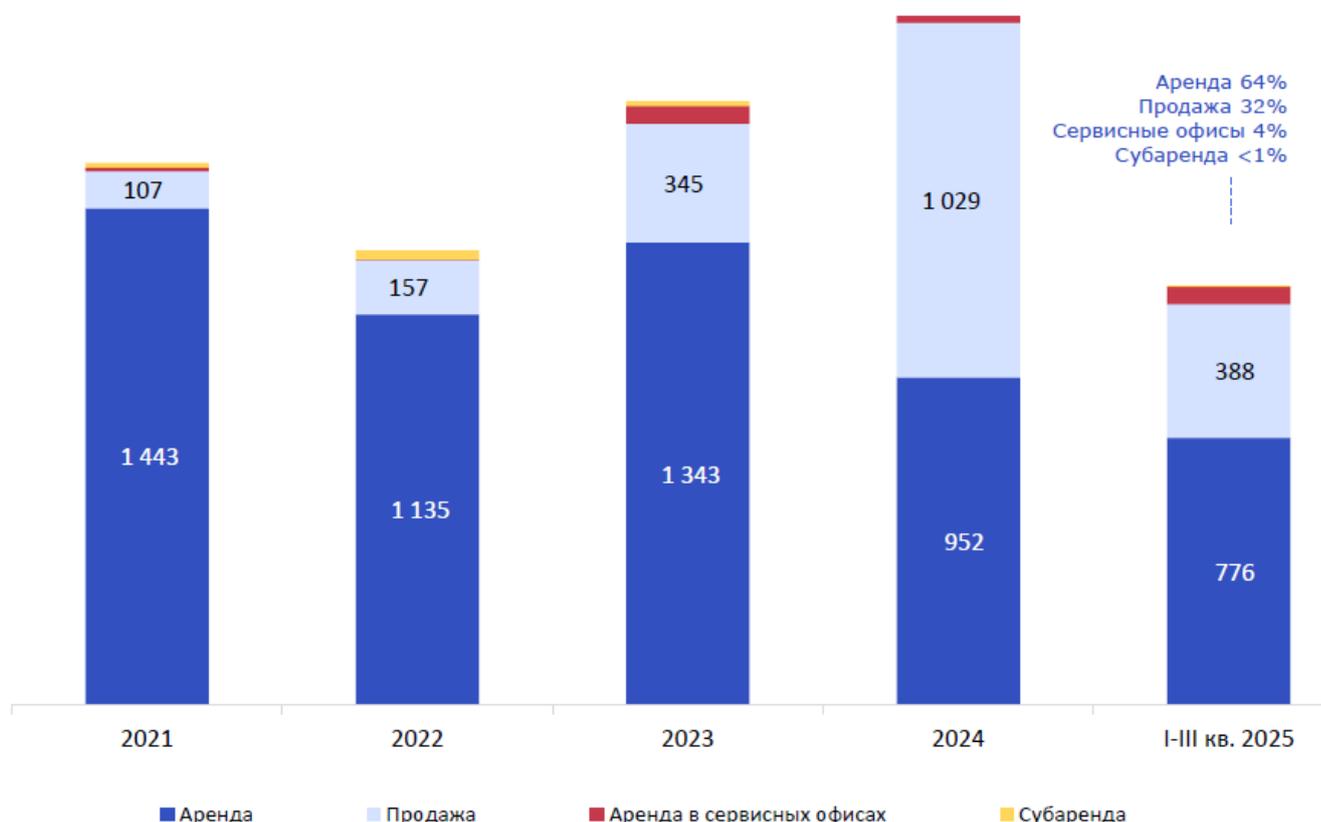
Источник: ООО «Николиерс»

Прогнозируемый объем сделок по итогам года покажет снижение из-за дефицита качественного предложения и макроэкономических факторов и составит порядка 1,5 млн кв. м.

В ответ на ограниченное предложение компании продолжают адаптировать стратегии: одни покупают качественные здания целиком, другие выбирают аренду в децентрализованных локациях, где ещё доступны крупные офисные площади.

Учитывая эти тенденции, можно сказать, что, основную активность по итогам года обеспечит аренда, а на долю сделок купли-продажи придется 35-40% общего объема, что в 3 раза превышает показатели 2021-2022 гг.

Рисунок 15 Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м\*

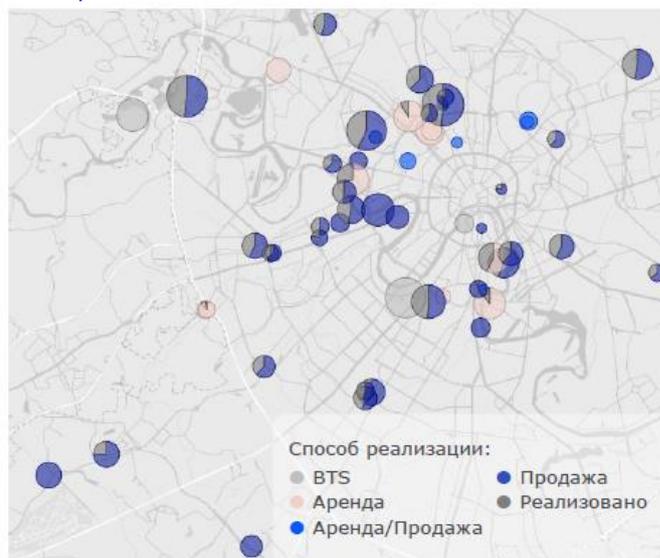


\*В сделках продажи учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком. Для учета офисного спроса в сделках учитывается офисная площадь зданий.

Источник: ООО «Николиерс»

Офисная недвижимость: Москва. Новое строительство III квартал 2025 г.

Рисунок 16 Доля pre-lease/pre-sale: 2025–2027 гг. в строящихся зданиях\*



\*Учитываются объекты на стадии строительства, ожидаемые к вводу в 2025–2027 гг., без учета уже введенных в эксплуатацию объектов за 9 месяцев 2025 года  
Источник: ООО «Николиерс»

Прогнозируемый ввод офисных площадей суммарно за 2025–2027 гг. составит 2,2 млн кв. м (включая уже введенные за 9 месяцев 2025г.).

Предложение на продажу растет: 59% прогнозного ввода (1,3 млн кв. м) составляют объекты на продажу (включая лоты в «аренду/продажу»).

До 50–60% площадей, реализуемых в продажу в нарезку, впоследствии выйдут на рынок аренды от частных инвесторов.

Сохраняется устойчивый тренд концентрации нового офисного строительства вблизи сформировавшихся деловых районов и ТТК при фоновом развитии периферийных локаций.

Несмотря на появление единичных проектов у МКАД, основная девелоперская активность сохраняется в зоне традиционного рыночного притяжения. Новые проекты размещаются вблизи транспортно-пересадочных узлов и перспективных деловых кластеров, к примеру, расширяющаяся зона влияния Белорусской и Савеловской – в пределах сложившейся центральной агломерации.

Прогноз нового строительства 2025–2027 гг.

- 2025 г.: 726 000 м<sup>2</sup>
- 2026 г.: 808 000 м<sup>2</sup>
- 2027 г.: 682 000 м<sup>2</sup>

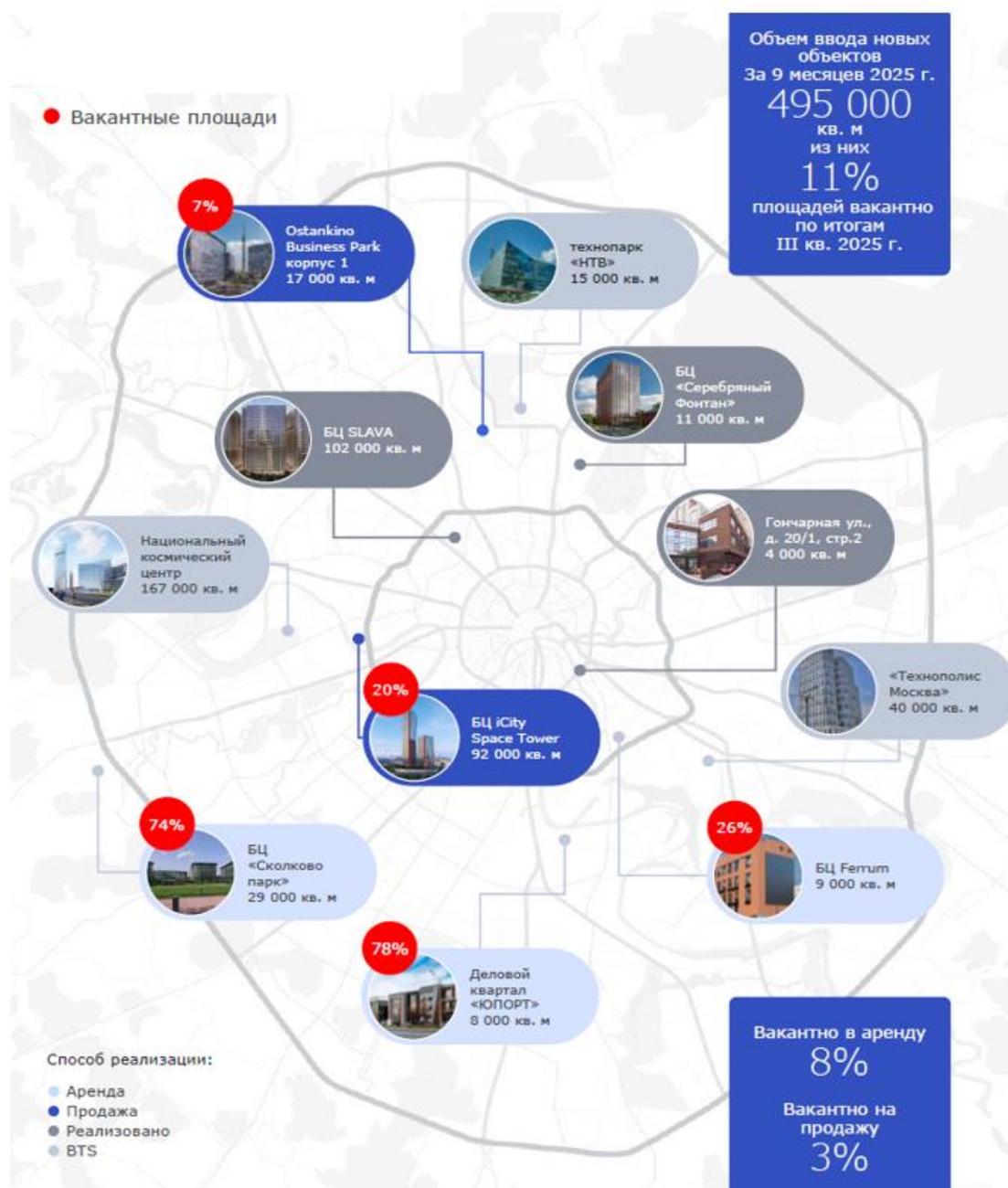
Таблица 23 Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Внутри Третьего транспортного кольца	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
555 000 руб/кв. м	897 000 руб/кв. м	437 000 руб/кв. м	262 000 руб/кв. м

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

Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 17 Офисная недвижимость: Москва. Введенные в эксплуатацию, I-III квартал 2025 г.



Источник: расчеты Nikoliers на основе данных м2дата и регулярного мониторинга Nikoliers

Источник: ООО «Николиерс»

### Офисная недвижимость: Москва. Коммерческие условия, III квартал 2025 г.

Даже в условиях общего роста арендных ставок на рынке, их динамика в отдельных локациях напрямую определяется структурой вакантного предложения.

Ключевая причина активного роста средних ставок аренды изменение структуры предложения. Рынок не столько вырос в цене, сколько наполнился лотами со ставками выше среднего, что и привело к смещению показателя.

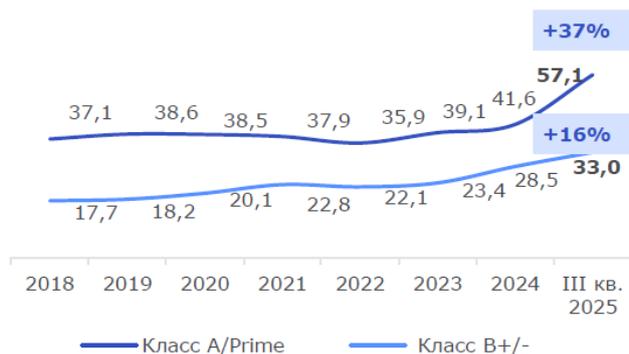
Объем свободного предложения качественных площадей с отделкой в классе Prime со ставками в диапазоне 58 94 тыс. руб /кв. м/год увеличился более, чем в 2 раза (до 18,5 тыс. кв. м). На рынке также появились крупные лоты в классе А (по 11 12 тыс. кв. м) по ставкам 50 71 тыс. руб /кв. м/год. В среднем внутри ТТК за три квартала вакансия выросла на 0,7 п. п. (с 3,2% до 3,9% по классу А/ Prime).

Рисунок 18 Средние ставки аренды внутри ТТК, динамика за 9 месяцев<sup>8</sup>

<b>Prime</b>	72 750	▲ 57%
<b>A</b>	51 490	▲ 26%

Источник: ООО «Николиерс»

Рисунок 19 Динамика ставок аренды за 9 месяцев по локациям, тыс. руб/кв. м/год  
Внутри ТТК



Внутри МКАД



Источник: ООО «Николиерс»

### Опережающий рост ставки аренды на качественные опции

При продлении аренды по заканчивающимся договорам повышение ставок достигает 25–35%.

Несмотря на это, спрос на эти площади остается высоким, так как в условиях ограниченного предложения качественных офисов компании выбирают продление договоров, а для растущих компаний нужны новые площади.

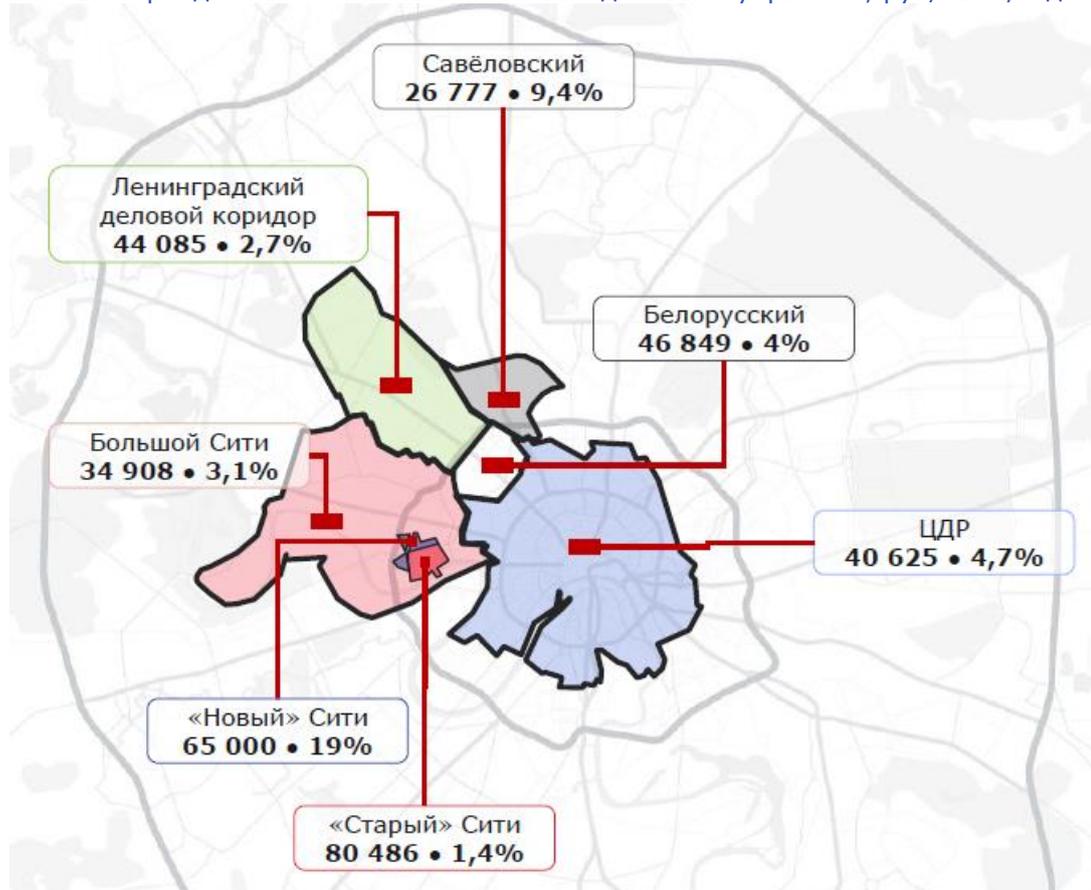
Арендаторы, ориентированные на качество, выбирают сложившиеся деловые районы и готовы ожидать подходящие площади для расширения, что формирует лист ожидания на качественные объекты в локациях с высоким спросом.

При этом конкурентное преимущество на текущем рынке получают объекты в ключевых деловых локациях с развитой инфраструктурой и высоким уровнем сервиса, тогда как офисы с менее привлекательной локацией зачастую показывают около нулевой рост арендных ставок.

Офисная недвижимость: Москва. Индикаторы рынка, I-III квартал 2025 г.

<sup>8</sup> На этой странице указаны средневзвешенные ставки аренды без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС. Рассчитываются по вакантному предложению, доступному к въезду до конца рассматриваемого периода в введенных в эксплуатацию объектах.

Рисунок 20 Ставки аренды и вакантность в ключевых деловых субрынках, руб./кв. м/год



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

Офисная недвижимость: Москва. Прогнозы и тенденции, III квартал 2025 г.

Таблица 24 Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2023	2024	III квартал 2025	П2025	П2026
<b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>	20	20,6	21,1	21,3	22,1
Класс А и Prime	5,4	6,1	6,6	6,8	7,5
Класс В+/-	14,6	14,5	14,5	14,5	14,6
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	279,6	567	495	726	808
Класс А и Prime	240,7	508,9	458	685	750
Класс В+/-	38,9	58	37	41	58
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	1 688	1 981	1 164	1 450	1 600
<b>Чистое поглощение за период, тыс. кв. м</b>	679	757	445	660	780
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	6,6	5,5	5,5	5,4	5,3
Класс А и Prime	11	4,5	5,9	6,4	6,2
Класс В+/-	5	5,9	5,3	5,1	5,0
<b>Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год</b>	25 946	28 849	31 570	32 000	34 000
Класс А и Prime	34 736	35 210	41 280	42 000	43 500
Класс В+/-	20 002	24 751	26 190	26 600	28 200

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

Источник: Nikoliers

Таблица 25 Ключевые сделки аренды и покупки на офисном рынке Москвы за 9 месяцев 2025 г.\*

Компания	Офисная площадь сделки, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Структуры «Лукойл»	50 200	Продажа	AF12B	Prime
ИКС Холдинг	40 000	Аренда	Национальный космический центр	A
Т-Банк	28 785	Продажа	Центральный Телеграф	A
Первая грузовая компания	13 000	Аренда	Дукс	A
М.Видео	11 757	Аренда	Орбион	A

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

Источник: Nikoliers

### Преобладание вакантного предложения на продажу

Большинство новых БЦ выводится на продажу, а не в аренду. Это связано с изменением стратегий девелоперов, ориентированных на быстрый оборот капитала, и ростом спроса со стороны частных инвесторов, приобретающих в основном небольшие офисы для дальнейшей сдачи в аренду (около 50–60% площадей).

Влияние на рынок:

- Крупным арендаторам становится сложнее найти подходящий объем единым лотом (от 3 тыс. кв. м).
- Интерес к покупке офисных площадей конечными пользователями сохраняется ввиду ограниченного арендного предложения.

### Формирование сегмента частных арендодателей

На рынке офисной недвижимости формируется новый сегмент частных арендодателей, которые приобретают небольшие офисные блоки ещё на этапе строительства. В дальнейшем лоты выводятся на рынок аренды в состоянии Shell & Core по ставкам, превышающим среднерыночный уровень в 1,5–2 раза.

Такие инвесторы выводят объекты на рынок самостоятельно, без участия профессиональных консультантов. Завышенные ставки и длительная экспозиция этих лотов будут способствовать сохранению системной вакансии в сегменте офисов до 500 кв. м.

#### 4.2.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- В III квартале 2025 года замедление экономики продолжилось. Прирост ВВП за январь-август составил 1,0% после 4,3% за 2024 год в целом. В целом отмечается падение платежеспособного спроса.
- Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%.
- Ставки капитализации в Москве для офисной недвижимости «прайм» на конец 3 квартала 2025 г. составили 10%-11%.
- По итогам 3 квартала 2025 г. уровень вакантных площадей время класса А зафиксировался на отметке 5,9%.
- Средневзвешенные ставки аренды на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам 3 квартала 2025 г. в классе А составили 41 280 руб./кв. м/год (без учета НДС, OPEX и коммунальных расходов).
- В предложении офисов на продажу на первичном рынке класса А/Prime зафиксирован средний рост цен на 10% за квартал.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### Определение оцениваемой стоимости

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

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

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

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

### 5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Рыночная (ценовая) информация.
- Финансовая информация.

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

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

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

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

#### 5.2.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам.

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

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

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

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

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

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции / товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внеоперационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность / производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч., наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;

- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

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

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

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

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

### 5.2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость предприятия непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное предприятие. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор. Данный подход является основным для оценки рыночной стоимости действующих предприятий, которые и после их перепродажи новым владельцам последними не планируется закрывать (ликвидировать). Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

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

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

#### 5.2.4. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

- ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут отличаться от текущих;
- можно обоснованно оценить будущие денежные потоки;
- прогнозируемые денежные потоки компании являются положительными величинами для большинства прогнозных лет и в пост прогнозном периоде.

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

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

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

### 5.2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек.

Затратный подход реализуется двумя методами:

- методом чистых активов
- методом ликвидационной стоимости.

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

Метод стоимости чистых активов целесообразно использовать, если:

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

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

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

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

#### Методика корректировок статей баланса

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

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

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

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

Базовая формула затратного подхода выглядит так:

**Стоимость предприятия = Активы – Обязательства.**

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

## 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.09.2025 г.

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

Таблица 26 Активы и обязательства Общества

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
<b>Активы</b>			
Нематериальные активы	1100	199	0,003%
Основные средства	1150	6 267 474	86,72%
Отложенные налоговые активы	1180	648 658	8,98%
Прочие внеоборотные активы	1190	32	0,000%
Запасы	1210	1 202	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	30 667	0,42%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	277 851	3,84%
Прочие оборотные активы	1260	1 096	0,02%
<b>Итого активы:</b>		<b>7 227 179</b>	<b>13%</b>
<b>Обязательства</b>			
Заемные средства	1410, 1510	3 920 808	54,25%
Отложенные налоговые обязательства	1420	129 295	1,79%
Оценочные обязательства	1430, 1540	62	0,0009%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	124 849	1,73%
Кредиторская задолженность	1520	130 841	1,81%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	17 045	0,39%
<b>Итого обязательства:</b>		<b>4 322 899</b>	<b>59,97%</b>
<b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b>		<b>2 904 280</b>	

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

#### Рыночная стоимость активов

##### Корректировка статьи «Нематериальные активы» (1110)

Балансовая стоимость нематериальных активов Общества 30.09.2025 г. составляет 199 тыс. руб., что составляет 0,003% от валюты баланса Общества.

Расшифровка нематериальных активов Общества представлена в таблице ниже.

Таблица 27 Нематериальные активы ООО «Интерпродресурс», руб.

Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость, руб.	Накопленная амортизация, руб.	Балансовая стоимость на 30.09.2025 г., руб.
Web-сайт delta-plaza.com	Б1-000002	21.12.2023	289 800	101 430	188 370
Товарный знак Delta Plaza	000000003	01.10.2017	88 500	77 847	10 653
<b>Итого</b>			<b>378 300</b>	<b>179 277</b>	<b>199 023</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, рыночная стоимость нематериальных активов учтена в рыночной стоимости объектов недвижимости, рассчитанной в рамках доходного подхода при определении стоимости основных средств Общества.

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

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

Корректировка статьи «Основные средства» (строка 1150)

Балансовая стоимость основных средств Общества на 30.09.2025 составляет 6 267 474 тыс. руб., что составляет 86,72% от валюты баланса Общества.

Расшифровка основных средств представлена в таблице ниже.

**Таблица 28 Основные средства ООО «Интерпродресурс»**

Основные средства, инв. №, дата принятия к учету	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
<b>Инвестиционная недвижимость</b>			
АДК "Дельта-Плаза, 00000029, 01.03.2012	5 626 113 510,26		5 626 113 510,26
Система АИISKУЭ, 00000072, 08.07.2013	132 846,13		132 846,13
Система охранного телевидения (9 этаж), 000000082, 18.05.2016	507 829,54		507 829,54
Система охранной сигнализации (9 этаж), 000000083, 18.05.2016	204 949,29		204 949,29
Система охранной сигнализации (2 этаж), 000000084, 31.05.2016	377 873,51		377 873,51
Система охранной сигнализации (4 этаж), 000000085, 31.05.2016	401 706,48		401 706,48
Система охранного телевидения (2 этаж), 000000086, 31.05.2016	364 318,82		364 318,82
Система охранного телевидения (4 этаж), 000000087, 31.05.2016	550 907,83		550 907,83
Кровельное ограждение, 000000120, 05.12.2017	728 605,23		728 605,23
Станция пожарной сигнализации XLS80E-2L-5, 111111116, 25.06.2015	581 364,09		581 364,09
Система охранно-тревожной сигнализации, 111111117, 09.06.2015	2 756 230,04		2 756 230,04
СКУД, 111111121, 19.01.2015	421 731,36		421 731,36
Ограждение из нержавеющей стали (перила на путях эвакуации), 111111123, 30.04.2015	192 708,72		192 708,72
Система контроля и управления доступом (9 этаж), 111111125, 29.06.2015	1 383 348,75		1 383 348,75
Система охранного телевидения (9 этаж), 111111126, 29.06.2015	419 153,35		419 153,35
Система охранной сигнализации (9 этаж), 111111127, 29.06.2015	249 278,30		249 278,30
Шлагбаум САМЕ, 00000078, 19.06.2014	216 975,95		216 975,95
Система АУГПТ (9 этаж), 000000103, 30.11.2016	2 388 586,28		2 388 586,28
Система охранного телевидения (5 этаж), 000000104, 30.11.2016	750 387,70		750 387,70
Система охранного телевидения (9 этаж), 000000105, 30.11.2016	450 664,14		450 664,14
Система охранной сигнализации (5 этаж), 000000106, 30.11.2016	299 680,82		299 680,82
Система охранной сигнализации (9 этаж), 000000107, 30.11.2016	322 494,09		322 494,09
Пульт наблюдения системы пожаротушения (1 этаж), 000000117, 21.04.2017	452 297,02		452 297,02
Система АУГПТ (7 этаж), 000000115, 01.04.2017	2 208 327,18		2 208 327,18
Система охранного телевидения (7 этаж), 000000116, 01.04.2017	1 694 383,20		1 694 383,20
Система видеонаблюдения (5 этаж), 000000122, 29.12.2017	272 324,20		272 324,20
СКУД (5 этаж), 000000123, 29.12.2017	557 971,41		557 971,41
Система управления въездным и выездным шлагбаумами при помощи видеокамер Hikvision, Б1-000037, 21.10.2021	284 091,76		284 091,76
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300, 00000031, 01.03.2012	3 340 731,53		3 340 731,53
Высоковольтное устройство RM-6 NE-DIDI 10кв., 630 А, VIP-300, 00000032, 01.03.2012	3 340 731,53		3 340 731,53
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000033, 01.03.2012	4 261 285,36		4 261 285,36
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000034, 01.03.2012	4 261 285,38		4 261 285,38
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000035, 01.03.2012	4 261 285,38		4 261 285,38
Трансформаторы аTSE 125 kVA с гасителем, 00000036, 01.03.2012	4 261 285,38		4 261 285,38
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек(СМЕ) измерительный отсек (SMM), 00000037, 01.03.2012	2 478 740,26		2 478 740,26
Ячейка учета 6 кв. типа TPS в составе вводной отсек(СМЕ) измерительный отсек (SMM), 00000038, 01.03.2012	2 478 740,28		2 478 740,28
Система вентиляции, 00000041, 01.03.2012	111 555 264,25		111 555 264,25

Основные средства, инв. №, дата принятия к учету	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
Система дымоудаления и подпора воздуха, 00000042, 01.03.2012	21 298 428,91		21 298 428,91
Система холодоснабжения, 00000043, 01.03.2012	130 914 086,37		130 914 086,37
Автоматическая установка пожаротушения (АУПТ), 00000044, 01.03.2012	59 171 176,43		59 171 176,43
Система сбора и обработки информации (диспетчерский пункт), 00000045, 01.03.2012	42 445 323,40		42 445 323,40
Система охранной сигнализации, 00000046, 01.03.2012	1 930 938,18		1 930 938,18
Система контроля и управления доступом, 00000047, 01.03.2012	22 276 299,59		22 276 299,59
Система охранного теленаблюдения, 00000048, 01.03.2012	16 519 109,53		16 519 109,53
Система городской радиотрансляционной сети (внутренняя), 00000049, 01.03.2012	1 233 032,53		1 233 032,53
Автоматическая установка пожарной сигнализации (АУПС) (надземная часть), 00000050, 01.03.2012	70 599 245,75		70 599 245,75
Система оповещения и управления эвакуацией людей (СО УЭ) (надземная часть), 00000051, 01.03.2012	16 830 821,16		16 830 821,16
Система управления движением автотранспорта, 00000052, 01.03.2012	2 127 335,78		2 127 335,78
Оборудование "Клаус Мультипаркинг", 00000054, 01.03.2012	26 745 842,93		26 745 842,93
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6634, 1000кг, 00000055, 01.03.2012	5 570 756,55		5 570 756,55
Лифт GeN2, Пассажирский электрический для транспортирования пожарных подразделений, E2NA6635, 1000кг, 00000056, 01.03.2012	5 071 190,79		5 071 190,79
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6637, 1000кг, 9 остановок, 00000057, 01.03.2012	6 619 024,06		6 619 024,06
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6638, 1000кг, 9 остановок, 00000058, 01.03.2012	6 619 024,06		6 619 024,06
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6639, 1275кг, 9 остановок, 00000059, 01.03.2012	9 520 531,13		9 520 531,13
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6640, 1275кг, 9 остановок, 00000060, 01.03.2012	9 520 531,13		9 520 531,13
Лифт GeN2, Пассажирский электрический, E2NA6641, 1275кг, 9 остановок, 00000061, 01.03.2012	9 520 531,13		9 520 531,13
Лифт ISO-A, Малый грузовой, E2NA6642, 200кг, 2 остановки, 00000062, 01.03.2012	3 203 817,48		3 203 817,48
Лифт MALACHIT, Пассажирский электрический, E2NA6636, 1000кг, 4 остановки, 00000063, 01.03.2012	5 332 991,76		5 332 991,76
Картоприемник с ограждением PERCo, 00000064, 18.12.2012	208 508,77		208 508,77
Фасадное освещение, Б1-000033, 30.01.2018	6 267 531,01		6 267 531,01
Перегородка из ГКЛ, Б1-000038, 10.03.2022	480 062,69		480 062,69
Навес для курения, 00000075, 12.11.2013, 241 684.45	449 964,08		449 964,08
<b>Итого по строке 11501</b>	<b>6 266 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 266 000 000,00</b>
<b>Материальные ценности в организации</b>			
Автомобиль Mercedes-Benz S 450 4 Matic Maybach, Б1-000035, 22.04.2019	12 164 927,68	10 948 434,91	1 216 492,77
Кондиционирование серверной, 111111124, 29.06.2015	685 514,56	685 514,56	0,00
Тепловая завеса АССН10Е-НЛ-Р, 00000065, 15.04.2013	243 530,81	243 530,81	0,00
Тепловая завеса АССН10Е-НЛ-Р, 00000069, 27.06.2013	269 698,27	269 698,27	0,00
Тепловая завеса АССV25Е-VR-СА-Р, 00000066, 15.04.2013	281 897,75	281 897,75	0,00
Тепловая завеса РА 4225 WH, 00000070, 27.06.2013	333 847,66	333 847,66	0,00
Тепловая завеса РА 4220 WH, 00000067, 15.04.2013	247 789,27	247 789,27	0,00
Тепловая завеса РА 4225 WH, 00000071, 27.06.2013	334 233,56	334 233,56	0,00
Кондиционирование серверной 9 этаж, 000000081, 18.05.2016	498 823,10	498 823,10	0,00
Кондиционирование серверной 2 этаж, 000000089, 31.05.2016	778 508,92	778 508,92	0,00
Кондиционирование серверной 4 этаж, 000000090, 31.05.2016	1 309 929,74	1 309 929,74	0,00
Кондиционирование кроссовой (5 этаж), 000000098, 30.11.2016	1 080 278,72	1 080 278,72	0,00
Кондиционирование серверной (5 этаж), 000000099, 30.11.2016	1 157 190,16	1 157 190,16	0,00
Кондиционирование серверной (9 этаж), 000000100, 30.11.2016	467 484,68	467 484,68	0,00
Кондиционирование серверной (3 этаж), 000000113, 15.02.2017	1 003 181,47	1 003 181,47	0,00
Кондиционирование серверной (7 этаж), 000000114, 01.04.2017	987 602,38	987 602,38	0,00
Оборудование серверной, 111111119, 19.01.2015	224 783,47	224 783,47	0,00
Проектор NEC projector M352WS DLP, 111111120, 19.01.2015	529 100,43	529 100,43	0,00
Экран Projecta Compact Electrol 280*213 см, 111111122, 19.01.2015	192 782,51	192 782,51	0,00
Стойка ресепшн, 00000073, 11.07.2013	423 728,81	423 728,81	0,00
Светильник подвесной HOPE 18, suspension 250W E27, Luceplan, 00000079, 16.04.2016	94 602,42	88 347,74	6 254,68

Основные средства, инв. №, дата принятия к учету	Стоимость первоначальная, руб.	Амортизация начисленная, руб.	Стоимость остаточная, руб.
Светильник подвесной HOPE 18, suspension 250W E27, Luceplan, 000000080, 16.04.2016	94 602,42	88 347,74	6 254,68
Ресепшн, 000000088, 31.05.2016	507 689,48	507 689,48	0,00
Встроенная кухня, 000000091, 31.05.2016	827 083,01	827 083,01	0,00
Встроенные шкафы, 000000092, 31.05.2016	366 916,03	366 916,03	0,00
Шкаф для корреспонденции 1661x900 мм, 000000093, 24.10.2016	162 485,03	72 140,47	90 344,56
Табло со списком арендаторов (3600*1200*4мм) с вывеской (1200*725*10мм), 000000076, 31.12.2013	197 247,93	197 247,93	0,00
Вывеска (9 этаж), 000000097, 30.11.2016	144 797,30	144 797,30	0,00
Кухня (9 этаж), 000000101, 30.11.2016	441 592,24	441 592,24	0,00
Открытый гардероб (9 этаж), 000000102, 30.11.2016	159 388,16	159 388,16	0,00
Стеллаж (9 этаж), 000000108, 30.11.2016	119 257,70	119 257,70	0,00
Стеллаж ST-1 (9 этаж), 000000109, 30.11.2016	951 173,90	951 173,90	0,00
Стеллаж ST-2 (9 этаж), 000000110, 30.11.2016	1 203 442,81	1 203 442,81	0,00
Стойка ресепшн (9 этаж), 000000111, 30.11.2016	1 023 550,40	1 023 550,40	0,00
Кухня (5 этаж), 000000121, 29.12.2017	319 025,58	245 201,49	73 824,09
Источник бесперебойного питания Eaton 9E 1000i, Б1-000036, 18.09.2019	151 764,47	151 764,47	0,00
<b>Итого по строке 11502</b>	<b>29 979 452,83</b>	<b>28 586 282,05</b>	<b>1 393 170,78</b>
<b>Материальные ценности предоставленные во временное пользование</b>			
Прочие материальные ценности			80 825,00
<b>Итого по строке 11503</b>			<b>80 825,00</b>
<b>Всего по строке 1150</b>	<b>6 295 979 452,83</b>	<b>28 586 282,05</b>	<b>6 267 473 995,78</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, основные средства представлены зданием бизнес-центра (право собственности), неотделимыми улучшениями, встроенным оборудованием здания, объектами движимого имущества. Все объекты за исключением автомобиля принимают участие в формировании доходов от предоставления помещений бизнес-центра в аренду. Описание и расчет рыночной стоимости объекта недвижимости представлено в Приложении 4 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет 7 667 200 тыс. руб.

Учитывая, что определение рыночной стоимости осуществлялось с применением доходного подхода, то в стоимости учтена стоимость и прочих объектов основных средств (за исключением автомобиля). Принимая во внимание незначительную долю стоимости автомобиля в стоимости основных средств Общества, его рыночная стоимость была принята на уровне остаточной балансовой стоимости: 1 216 492,77 руб.

Итоговое значение рыночной стоимости основных средств определено как сумма: 7 667 200 + 1 216 = 7 668 416 тыс. руб.

**Таким образом, стоимость основных средств Общества (строка 1150) по состоянию на дату оценки, составляет 7 668 416 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 648 658 тыс. руб., что составляет 8,98% 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	15 403
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет до 2024 г.)	622 220 792
Резервы сомнительных долгов	4 383
Убыток текущего периода	14 965 155
Убытки прошлых лет	11 452 582
<b>Итого</b>	<b>637 205 733,86</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Определялась рыночная стоимость ОНА сформированных за счет убытков прошлых лет и текущего периода (99,998% всех отложенных налоговых активов Общества).

При определении рыночной стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.<sup>9</sup>

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

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

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

Анализ деятельности ООО «Интерпродресурс» показал, что деятельность Общества рентабельна, Общество получает налогооблагаемую прибыль в 2023-2025 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%. Используя данный показатель, рассчитаем потенциальную прибыль до налогообложения.

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

Прогнозный период принимается равным периоду необходимому для полного списания отложенных налоговых активов сформированных по убыткам прошлых лет. Прогноз ДВД (подробно см. Приложение 4 к Отчету, том II) осуществлен оценщиком до 2031 г. С 2031 г. и далее рост доходов принимается на уровне ИПЦ РФ в размере 4%.<sup>10</sup>

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

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

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

$R_f$  – безрисковая ставка доходности;

<sup>9</sup> <https://srosoret.ru/press/news/201222/>

<sup>10</sup> [https://cbr.ru/Content/Document/File/179982/forecast\\_250725.pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/179982/forecast_250725.pdf)

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

$EMRP$  – рыночная премия за риск акционерного капитала;

$R_1$  - премия за малую капитализацию;

$R_2$  - премия за вложение в конкретную компанию.

#### *Безрисковая ставка*

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

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается доходность к погашению 10-летних казначейских американских облигаций, которая на дату оценки составила 4,11%<sup>11</sup>.

#### *Коэффициент бета*

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

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

Для расчета использовалось значение Unlevered beta corrected for cash для отрасли Real Estate (operations and services) = 0,89<sup>12</sup> и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 28,79%.<sup>13</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>14</sup>);

$\frac{D}{E}$  - структура капитала.

Таким образом, рассчитанное значение  $\beta$  составляет 1,08.

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

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

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

Согласно статистике, рассчитанной по данным американского фондового рынка, среднерыночная премия составляет 5,44%<sup>15</sup>.

#### *Страновой риск*

<sup>11</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=2025](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2025)

<sup>12</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>13</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>14</sup> [https://www.nalog.gov.ru/rn52/news/tax\\_doc\\_news/15604141/](https://www.nalog.gov.ru/rn52/news/tax_doc_news/15604141/)

<sup>15</sup> [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com)

Для учета рисков вложений в акционерный капитал российских компаний был произведен расчет рыночной премии с учетом странового риска для России. Размер страновой премии был рассчитан как спред доходностей 30-летних валютных облигаций России<sup>16</sup> и T-Bonds<sup>17</sup>: = 14,02% - 4,67% = 9,35%.

*Определение премии за риск инвестирования в конкретную компанию*

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

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

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

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

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

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

**Таблица 30 Премии за специфический риск**

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

Расчет премии за специфический риск представлен в следующей таблице:

**Таблица 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
3	Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	2
4	Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	1
5				<b>Итого сумма</b>	6
6				<b>Рассчитанная степень риска</b>	<b>1,50</b>
7				<b>Премия за риск</b>	<b>1,00%</b>

*Источник: расчет оценщика*

*Премия за размер компании*

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

<sup>16</sup> [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/)

<sup>17</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=2025](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2025)

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

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

Таблица 32 Премия за малую капитализацию

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

Источник: Duff&Phelps @2022

#### Корректировка стоимости капитала для рублевого денежного потока

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

Согласно теории паритета процентных ставок и формуле Фишера<sup>18</sup> соотношение процентных ставок по кредитам в разных валютах на рыночных условиях должно быть сопоставимо с соотношением ожидаемых темпов инфляции, с соотношением форвардного и "спот" – курсов данных валют, с соотношением ожидаемого изменения "спот" – курса.

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

Если ожидаемые реальные процентные ставки одинаковы, то разница между номинальными процентными ставками должна равняться разнице между ожидаемыми уровнями инфляции. Теория Ирвинга Фишера: изменение денежных процентных ставок с течением времени отражает изменения ожидаемого уровня инфляции. Таким образом, разница в процентных ставках в разных странах также отражает изменения ожидаемого уровня инфляции (теория международного эффекта Фишера).<sup>19</sup>

Прогнозный уровень долгосрочной инфляции рубля составляет 4,6%, доллара США – 2,20%<sup>20</sup>

Формула корректировки выглядит следующим образом:

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

$K_{RUR}$  – показатель валютной корректировки;

<sup>18</sup> Ричард Брейли, Стюарт Майерс. Принципы корпоративных финансов- М.: ЗАО "Олимп-Бизнес", 1997г., стр.953

<sup>19</sup> Ричард Брейли, Стюарт Майерс, Франклин Аллен. Принципы корпоративных финансов- М.: 2019 г., стр.307-312

<sup>20</sup> <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

$R_{RUR}$  – 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 долларовом эквиваленте.

Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице:

**Таблица 33 Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка ( $R_f$ )	4,11%	<a href="https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=2025">https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=2025</a>
2	Коэффициент бета ( $\beta$ )	1,08	расчет
3	Рыночная премия за риск акционерного капитала ( $R_m - R_f$ )	5,44%	www.damodaran.com
4	Премия за страновой риск (C)	9,35%	определялась как разница между доходностью ОФЗ и казначейских облигаций США
5	Премия для малых предприятий (за малую капитализацию) ( $S_1$ )	3,02%	Duff&Phelps @2022
6	Премия за риск, характерный для отдельной компании ( $S_2$ )	1,00%	-
<b>7</b>	<b>CAPM (для денежного потока в USD)</b>	<b>23,35%</b>	расчет
8	Показатель валютной корректировки	<b>2,35%</b>	расчет
<b>9</b>	<b>CAPM (для денежного потока в рублях)</b>	<b>26,25%</b>	расчет

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 26,25%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 648 638 529 руб.

Расчет денежных потоков от использования отложенных налоговых активов осуществлялся согласно НК РФ, Статья 283. Перенос убытков на будущее<sup>21</sup>: в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2026 г. налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период...не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50%. Для прогнозных периодов после 2026 г. оценщик исходил из допущения о сохранении законодательной нормы о максимальном размере уменьшения налогооблагаемой базы. Ставка налога принималась, согласно действующему на дату оценки, законодательству – 25%.

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

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

$PV$  – текущая стоимость;

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

$i$  – ставка дисконтирования;

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

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

<sup>21</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/)



Расчет итогового значения рыночной стоимости ОНА в таблице ниже:

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

Виды активов и обязательств	Рыночная стоимость, руб.
Доходы будущих периодов	0,49
Оценочные обязательства и резервы	15 403
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет до 2024 г.), убытки прошлых лет и убытки текущего периода	84 327 589
Резервы сомнительных долгов	4 383
<b>Итого</b>	<b>84 347 376</b>

Источник: расчет оценщика

**Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 84 347 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены прочие внеоборотные активы в размере 32 тыс. руб., что составляет 0,0004% 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 (ЕВИ-ДВР00250)	30 253,92
Исключительные права на проект	1 986,02
<b>Итого</b>	<b>32 239,94</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 рыночной стоимости бизнес-центра в рамках доходного подхода. Следовательно, здесь их стоимость принимается равной 0 руб.

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

**Таким образом, стоимость статьи «Прочие внеоборотные активы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 30 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены запасы в размере 1 202 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>1 200 240,37</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
Светильник ДВО 6560-Р 36Вт 6500К 595х595х20 IEK	11 582,04
Светильник аварийный светодиодный ВСЕСВЕТОДИОДЫ Армстронг 56 Вт vs204-56-ор-5к-ll1h	95 325,00
<b>Прочие материалы</b>	<b>200,00</b>
Вкладыш в трудовую книжку	200,00
<b>Итого</b>	<b>1 202 028,07</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

**Таким образом, стоимость статьи «Запасы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 1 202 тыс. руб.**

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

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 30 667 тыс. руб., что составляет 0,42% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 30.09.2025 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, тыс. руб.
1.УФК г. Москвы Департамент городского имущества	1 447	26.09.2025	31.12.2025	0
2. ООО Универсалстрой	23 266	09.09.2025	17.10.2025	0
3.ООО Трансресурс	339	30.09.2025	01.11.2025	0
4. ИП Геворкян М.К.	1 532	30.09.2025	01.11.2025	0
Прочие	4 084		-	0
<b>Итого</b>	<b>30 667</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 рыночная стоимость принималась в размере балансового значения.

**Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 30 667 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. размер денежных средств Общества составлял 277 851 тыс. руб. (или 3,84% от валюты баланса).

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

**Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 277 851 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 1 096 тыс. руб. (или 0,02% 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	1 616,64
Лицензия и право использования программы для Крипто Про CSP Лютая Е. с 14.07.2025	1 410,41
Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" в составе сертификата ключа с 01.09.2025	1 652,05
ОСАГО (доп.) за период с 11.11.2024 по 10.11.2025	800,00
ОСАГО за период с 11.11.2024 по 10.11.2025	1 467,50
Пакет Стандарт для домена deltaplaza.com с 05.08.2025	280,57
Полис GAZX12510358740000 от 07.04.2025 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	816,65
Полис страхования №GAZX12445218405000 ОПО за период с 08.10.2024 по 07.10.2025	191,94
Права использования "Web-система СБИС" модуль ЭДО Старт 30.11.2024-29.11.2025	139,31
Право использования программы для ЭВМ "Диадок" API-лицензия 2025-2026	20 835,61
Право использования программы "Контур.Экстерн" по тарифному плану "Оптимальный плюс" с 24.04.2025	13 307,77
Право использования программы "Контур.Экстерн", сервис "Светофор" с 24.04.2025	1 860,83
Право использования программы АС Кабинет УЦ по тарифному плану "Квалифицированный Классик"с 01.09.25	1 119,73
Право использования программы АС Кабинет УЦ по тарифному плану "Квалифицированный Классик"с 14.07.25	957,63
Право использования программы для ЭВМ «Диадок», типовой модуль «Интеграция» на 1 год	893,82
Продление лицензии 1С-Битрикс: Управление сайтом" (Стандарт) для сайта delta-plaza.com/ с 16.08.2025	3 911,03
Страховой полис по Договору 25-84 GL 5023 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	51 200,34
Страховой полис по Договору SGZPG-3325000004393 за период с 01.05.2025 по 30.04.2026	993 601,30
<b>Итого</b>	<b>1 096 063,13</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, рыночная стоимость данной статьи принята равной балансовой.

**Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 096 тыс. руб.**

### Рыночная стоимость обязательств

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

На дату оценки на балансе Общества числятся долгосрочные заемные средства в размере 1 229 478 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 2 691 330 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, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
БАНК ВТБ (ПАО)	№02594/MP от 26.07.2018	27.07.2018	3 000 000	0	0	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2025-24.01.2026; проценты - ежемесячно 28 числа
БАНК ВТБ (ПАО)	№03335/MP от 29.11.2019	03.12.2019	415 000	239 418	11 054	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2026-27.05.2027; проценты - ежемесячно 28 числа
ООО "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным	Соглашение о новации №2 от 30.09.2019	30.09.2019	-	761 588	217 418	Основной долг и проценты не ранее 30.06.2027

Наименование кредитора	Номер и дата договора кредита/займа	Дата выдачи	Лимит по договору	Остаток задолженности по ОД, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
фондом "Инвестиционные активы"						
<b>Итого</b>		<b>X</b>		<b>1 001 006</b>	<b>228 472</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, тыс. руб.	Остаток задолженности по %% и комиссии, тыс. руб.	Дата погашения, график погашения
БАНК ВТБ (ПАО)	№02594/MP от 26.07.2018	27.07.2018	3 000 000	2 544 658	98 644	Кредит - в соответствии с графиком 28.09.2025-24.01.2026; проценты - ежемесячно 28 числа
БАНК ВТБ (ПАО)	№03335/MP от 29.11.2019	03.12.2019	415 000	47 886	142	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>2 592 544</b>	<b>98 786</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 30.09.2025 г. 3 920 808 тыс. руб.

Заемные средства формируют подавляющую часть обязательств компании – их доля от суммы всех обязательств составляет на 30.09.2025 г. 91%.

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

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

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

Таблица 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 "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. ЗПИФ "Инвестиционные активы" (ОГРН 1077759966756)	Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.	30.09.2019	10%	30.06.2027	761 588	217 418	Основной долг и проценты не ранее 30.06.2027

Источник: данные Заказчика

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

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

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

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

PV – текущая стоимость кредита;

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

$i$  – ставка дисконтирования (принималась равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства) в рублях на сентябрь 2025 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

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 16,50%.

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

Таблица 45 Расчет стоимости займа, предоставленного ООО "КСП Капитал Управления Активами" Д.У. ЗПИФ "Инвестиционные активы" (ОГРН 1077759966756)

Кредитор, реквизиты договора	Сумма основной долга к погашению на 30.09.2025 г., руб.	Ставка %	Сумма начисленных процентов на 30.09.2025 г. (остаток), руб.	Сумма начисленных процентов с 30.09.2025 г. по 30.06.2027 г., руб.	Срок погашения	Сумма к погашению всего, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Вероятность погашения долга, %	Рыночная стоимость, руб.
Соглашение о новации №2 от 30.09.2019 г.	761 587 886	10%	217 417 694,86	133 121 389	30.06.2027	1 112 126 970	1,66	16,50%	0,77571	100%	862 687 391

Источник: расчет оценщик

Ниже представлены условия по кредитам предоставленным ПАО Банк ВТБ:

**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
БАНК ВТБ (ПАО)	№02594/МР от 26.07.2018	27.07.2018	КС ЦБ РФ + 1%	25.01.2026	2 544 658	98 644	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
БАНК ВТБ (ПАО)	№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. Рыночная стоимость займов по данным договорам принимается в размере балансового значения с учетом начисленных процентов.

**Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 3 804 489 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 129 295 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	2 663,23
Основные средства	129 292 634,91
<b>Итого</b>	<b>129 295 298,14</b>

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

При определении рыночной стоимости отложенных налоговых обязательств оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.<sup>23</sup>

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

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

<sup>23</sup> <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

продажи переоцененного объекта ОС и нематериальных активов. При продолжении деятельности без перепродажи соответствующие суммы налога заплачены не будут, стоимость ОНО равна нулю.

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

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

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены прочие долгосрочные обязательства в размере 124 849 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	1 454 853,75
АЛПАЙН ТЭКС ООО	1 690 456,20
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	12 057 556,89
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	133 309,92
БЛИНК КЭПИТАЛ АО	1 596 000,00
Геворкян Микаэл Каренович	1 983 566,78
ГИГАНТ – КОМПЬЮТЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	8 936 365,33
М-СТАЛЬ ООО	7 944 316,82
МАСТЕР БЭРИНГ ООО	6 051 541,17
Маттел ООО	228 604,77
НУТРИЦИЯ ООО	5 853 970,00
ОРИОН ООО	555 446,67
ПИРЕЛЛИ ТАЙР РУССИЯ ООО	6 831 600,00
ПЛАНТИК ООО	1 406 510,00
РАЙНСЕТ ООО	1 667 534,37
Свотч Груп (РУС) (с 30.03.2016)	14 896 985,17
Смит энд Нэфью	7 795 770,00
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ АСТК ООО	3 584 167,52
ТРАНСРЕСУРС ООО	21 414 702,80
УРАЛАТИ ПАО	3 465 327,80
ЦЕНТР РЕЧЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ООО	11 053 419,17
ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА ООО ТПК	1 249 263,25
ЯМАХА МЮЗИК ООО	2 506 644,00
<b>Итого</b>	<b>124 849 460,86</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 перекалвалифицирован в платеж другого назначения (например, оплата последнего месяца аренды по договору).

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

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

**Таким образом, стоимость прочих долгосрочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 124 849 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 62 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по вознаграждениям и страховым взносам.

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

**Таким образом, стоимость оценочных обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет 62 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 130 841 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

**Таблица 50 Кредиторская задолженность Общества**

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Планируемая дата погашения задолженности
1. ООО Акцент Капитал	7 539	30.09.2025	11.10.2025
2. ООО Аполло Констракшн	4 606	30.09.2025	11.10.2025
3. ООО Гигант-Компьютерные Системы	5 362	30.09.2025	31.10.2025
4. БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	5 452	30.09.2025	31.10.2025
5. ООО Свотч групп Рус	32 020	30.09.2025	31.10.2025
6. ИФНС	45 794	30.09.2025	28.12.2025
Прочие:	30 068		
<b>Итого</b>	<b>130 841</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 рыночная стоимость принимается равной балансовой стоимости.

**Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 130 841 тыс. руб.**

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

По состоянию на 30.09.2025 г. на балансе Общества учитываются прочие краткосрочные обязательства в размере 17 045 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
АЙКОН ООО	2 151 058,59
БАНК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ ПАО	777 957,74
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПАО	1 438 739,25
КАНОН РУ ООО	3 164 893,61
Ковидиен Евразия ООО	115 500,00
ПЕЖО СИТРОЕН РУС ООО	7 151 467,50
ПРАКСЭА РУС ООО	2 136 806,30
СОФИ-СОФТ МСК ООО	108 240,13
<b>Итого</b>	<b>17 044 663,13</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, рыночная стоимость прочих краткосрочных обязательств Общества (строка 1550), по состоянию на дату оценки, составила 17 045 тыс. руб.**

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

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

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

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

$V_A$  – рыночная стоимость активов;

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

Расчет рыночной стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

**Таблица 52 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс» затратным подходом**

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 30.09.2025, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
<b>Активы</b>					
Нематериальные активы	1100	199	(199)	-	0,003%
Основные средства	1150	6 267 474	1 400 942	7 668 416	86,72%
Отложенные налоговые активы	1180	648 658	(564 311)	84 347	8,98%
Прочие внеоборотные активы	1190	32	(2)	30	0,0004%
Запасы	1210	1 202	-	1 202	0,02%
Дебиторская задолженность	1230	30 667	-	30 667	0,42%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	277 851	-	277 851	3,84%
Прочие оборотные активы	1260	1 096	-	1 096	0,02%
<b>Итого активы:</b>		<b>7 227 179</b>	<b>836 431</b>	<b>8 063 610</b>	<b>13%</b>
<b>Обязательства</b>					
Заемные средства	1410, 1510	3 920 808	(116 319)	3 804 489	54,25%
Отложенные налоговые обязательства	1420	129 295	(129 295)	-	1,79%
Оценочные обязательства	1430, 1540	62	-	62	0,001%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	124 849	-	124 849	1,73%
Кредиторская задолженность	1520	130 841	-	130 841	1,81%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	17 045	-	17 045	0,39%
<b>Итого обязательства:</b>		<b>4 322 899</b>	<b>(245 613)</b>	<b>4 077 286</b>	<b>59,97%</b>
<b>Чистые активы (активы минус обязательства):</b>		<b>2 904 280</b>	<b>1 082 044</b>	<b>3 986 324</b>	

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Интерпродресурс», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **3 986 324 000 рублей.**

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

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

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

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

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

### 6.2.1. СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 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 рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

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

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Рыночная стоимость 100% УК	руб.	3 986 324 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	3 986 324 000
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)</b>	<b>руб.</b>	<b>3 986 000 000</b>

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

### 6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

**Таблица 55 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки**

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	3 986 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

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

**Таблица 56 Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки**

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	3 986 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (округленно)</b>	<b>3 986 000 000 руб.</b>		

Источник: расчет Оценщика

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

**3 986 000 000 (Три миллиарда девятьсот восемьдесят 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	свыше 1 года	
Январь 2025	24.06	24.38	23.85	23.04	23.79	17.52	16.74	17.20	23.83	24.97	22.00	24.08	23.73	18.07	19.70	18.80	
Февраль 2025	23.49	24.23	17.37	20.29	20.55	17.34	15.64	16.64	23.01	23.90	22.39	23.78	23.31	17.78	19.58	18.56	
Март 2025	22.17	23.46	24.49	20.17	22.23	18.01	19.44	18.68	21.54	24.42	23.71	21.41	22.36	18.77	22.33	20.58	
Апрель 2025	22.34	22.34	24.11	22.17	22.74	15.59	18.76	16.71	22.10	23.67	23.82	22.61	23.03	18.61	21.02	19.73	
Май 2025	22.29	23.95	24.48	20.06	22.35	18.15	17.62	17.98	21.63	24.96	24.14	22.09	23.27	18.23	18.49	18.35	
Июнь 2025	23.17	22.80	23.40	19.59	21.75	15.46	18.63	16.67	25.92	23.53	23.01	21.28	23.19	17.08	20.04	18.40	
Июль 2025	20.57	20.94	22.20	21.00	21.21	15.39	16.08	15.63	22.54	22.78	22.74	22.90	22.85	17.54	18.63	18.00	
Август 2025	18.80	16.72	21.41	18.90	18.71	14.15	15.99	14.61	23.16	21.27	21.95	20.81	21.30	17.32	17.93	17.60	
Сентябрь 2025	19.78	18.38	20.16	17.88	19.01	15.68	16.82	16.09	21.64	21.32	21.67	20.19	21.22	16.50	17.95	17.20	

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

## CRSP Deciles Size Premium

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
Mid-Cap 3-5	3 281,009	16 738,364	0,6%
Low-Cap 6-8	629,118	3 276,553	1,22%
Micro-Cap 9-10	10,588	627,803	3,02%

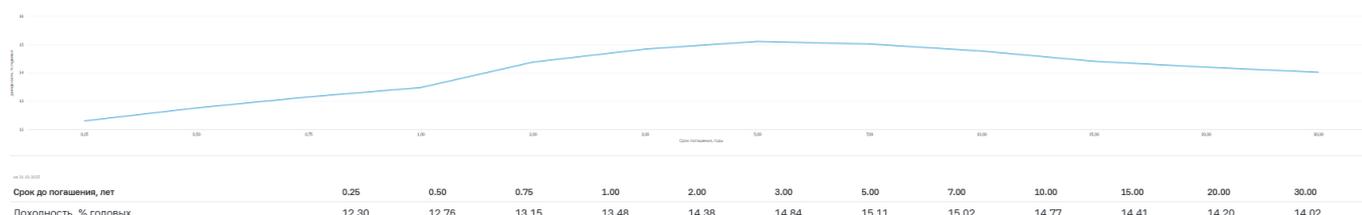
## Breakdown of CRSP Deciles 1-10

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
1-Largest	36 160,584	2 324 390,219	-0,22%
2	16 759,390	36 099,221	0,43%
3	8 216,356	16 738,364	0,55%
4	5 019,883	8 212,638	0,54%
5	3 281,009	5 003,747	0,89%
6	2 170,315	3 276,553	1,18%
7	1 306,402	2 164,524	1,34%
8	629,118	1 306,038	1,21%
9	290,002	627,803	2,1%
10-Smallest	10,588	289,007	4,8%

# Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

31.10.2025

## Кривая бескупонной доходности



Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

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 ↑
10/21/2025	4.12	4.09	4.05	3.96	3.90	3.78	3.56	3.45	3.46	3.56	3.74	3.98	4.53	4.55
10/22/2025	4.11	4.08	4.04	3.96	3.90	3.78	3.55	3.45	3.44	3.56	3.74	3.97	4.52	4.54
10/23/2025	4.12	4.08	4.05	3.95	3.90	3.78	3.59	3.48	3.49	3.61	3.79	4.01	4.55	4.58
10/24/2025	4.11	4.06	4.02	3.93	3.89	3.76	3.58	3.48	3.49	3.61	3.79	4.02	4.56	4.59
10/27/2025	4.09	4.03	4.00	3.89	3.87	3.73	3.59	3.48	3.50	3.61	3.79	4.01	4.55	4.57
10/28/2025	4.07	4.02	3.97	3.89	3.86	3.72	3.59	3.47	3.50	3.60	3.77	3.99	4.53	4.55
10/29/2025	4.03	4.01	3.99	3.93	3.86	3.79	3.70	3.59	3.60	3.70	3.87	4.08	4.59	4.61
10/30/2025	4.05	4.02	4.04	3.92	3.87	3.79	3.70	3.61	3.61	3.72	3.90	4.11	4.64	4.65
10/31/2025	4.06	4.02	4.04	3.89	3.87	3.79	3.70	3.60	3.60	3.71	3.89	4.11	4.65	4.67

## November 2025

	Share of 2023 world GDP		GDP growth			Inflation		
	PPP	MER	2025p	2026p	2027 - 2029p	2025p	2026p	2027 - 2029p
<b>Global (Market Exchange Rate ("MER"))</b>		100%	2.6	2.5	2.6	2.7	2.5	2.4
<b>Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)</b>	100%		3.1	2.9	3.0	2.7	2.5	2.4
<b>G7</b>	29.7%	43.8%	1.5	1.6	1.8	2.7	2.3	2.1
<b>E7</b>	38.0%	29.0%	4.3	4.0	3.9	2.6	2.6	2.7
<b>United States</b>	15.0%	25.5%	1.9	2.0	2.2	2.9	2.6	2.2
<b>China</b>	18.8%	18.0%	4.9	4.4	3.8	0.0	0.6	1.2
<b>Japan</b>	3.5%	4.2%	1.1	0.6	0.6	3.1	2.1	1.8
<b>United Kingdom</b>	2.3%	3.1%	1.4	1.2	1.8	3.4	2.5	2.0
<b>Eurozone</b>	10.6%	12.3%	1.4	1.2	1.4	2.0	1.9	2.0
<b>Germany</b>	3.3%	4.1%	0.2	1.1	1.5	2.2	1.9	2.0
<b>France</b>	2.3%	2.7%	0.8	0.9	1.3	1.2	1.6	1.9
<b>Italy</b>	1.9%	2.1%	0.5	0.8	0.9	1.6	1.9	2.0
<b>Spain</b>	1.4%	1.4%	2.9	2.1	1.7	2.5	2.1	2.1
<b>Netherlands</b>	0.8%	1.0%	1.5	1.1	1.4	3.0	2.3	2.0
<b>Ireland</b>	0.4%	0.5%	11.6	1.8	2.4	1.8	1.8	1.8
<b>Portugal</b>	0.3%	0.3%	1.9	2.2	2.3	2.2	2.0	2.0
<b>Greece</b>	0.2%	0.2%	2.0	2.1	1.8	2.4	2.2	2.2
<b>Poland</b>	1.0%	0.7%	3.3	3.2	3.1	3.9	2.9	2.6
<b>Russia</b>	3.5%	2.3%	0.8	1.0	1.7	8.1	5.5	4.6
<b>Türkiye</b>	1.7%	0.9%	3.4	3.3	3.2	35	25	22
<b>Australia</b>	1.0%	1.7%	1.6	2.1	2.4	2.6	3.0	2.4
<b>India</b>	7.6%	3.3%	6.6	6.2	6.7	2.4	4.0	4.0
<b>Indonesia</b>	2.3%	1.3%	4.9	5.0	5.0	1.9	2.8	2.6
<b>South Korea</b>	1.7%	1.8%	0.9	1.6	1.7	2.0	1.9	1.9
<b>Brazil</b>	2.4%	1.9%	2.2	1.6	2.5	5.0	3.9	3.2
<b>Canada</b>	1.4%	2.1%	1.2	1.4	1.8	2.0	2.1	2.0

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



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2007

*Дата*

№

532-07

*Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Карпова Фания Фанисовна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

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

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

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

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

№ по реестру 129 от «21» марта 2007 года

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



*Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.





г. Санкт-Петербург, Россия

«06» декабря 2024 г.

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50025/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Карпова Фания Фанисовна**  
ИНН: 771573509178

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК:**

АО «АльфаСтрахование»

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Филиал

г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Ф.И.О.

Доверенность №1486/23N от 01.04.2023

Начальник отдела  
Иванов Алексей Александрович

должность

Ф.И.О.

Доверенность №1486/23N от 01.04.2023

г. Санкт-Петербург, Россия

«10» июня 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7862R/776/50053/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/50053/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**ООО «НИКОЛИЕРС»**

Россия, 123112, ГОРОД МОСКВА, НАБ. ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 10, ЭПОМ/КОМ  
52/1/25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д  
ИНН: 7728150075 КПП: 770301001

**2. СТРАХОВЩИК:**

**Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**

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

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» июля 2024 г. по 24:00 часов «30» июня 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

**200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.**

**5. 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.**

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение 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:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация

**СТРАХОВЩИК:**  
АО «АльфаСтрахование»

Руководитель управления

Ицковский Константин Александрович  
Ф.И.О.

Доверенность № 16886/21N от 13.10.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Ицковский Константин Александрович*  
Тел. +7(812)336-5676 доб. 678550 электронная почта: [itskovskiika@alfastrah.ru](mailto:itskovskiika@alfastrah.ru)



г. Санкт-Петербург, Россия «05» июня 2025 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 7864R/776/50054/26

Настоящий Полис выдан Страхователем в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50054/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 ООО «НИКОЛИЕРС»  
 Россия, 123112, Москва г. Пресненская наб, дом № 10, З/Пом/Ком 52/25,32,37,37А,38,38А,38Б,38В,38Г,38Д  
 ИНН: 7728150075 КПП: 770301001  
 ОГРН: 1027700543058
2. **СТРАХОВЩИК:**  
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Луханёва, д. 15, помещ. 2/15  
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
 Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
3. **ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:**  
 3.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН: 7728150075 КПП: 770301001 ОГРН: 1027700543058)  
 3.2. Дополнительные лица, риск ответственности которых застрахован  
 3.2.1. ООО «НИКОЛИЕРС» (ИНН 7825453815 КПП 784101001 ОГРН 1027800184545) 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)
6. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
 200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
6. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
 200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
 200 000 000,00 (Двести миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
7. **ФРАНШИЗА:**  
 Не установлена.
8. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
 В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
9. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
 8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
10. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
 Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено соответствующими требованиями статьи 24 Федерального закона от 28.07.1998 № 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  
 Ицовой Константин Александрович  
 должность  
 Ф.И.О.  
 Доверенность №4830/24N от 13.10.2024





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 045882-1

« 29 » ноября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Данилкиной Ирине Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » ноября 2024 г. № 382

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » ноября 20 27 г.

АО «СПИРОН», Москва 2024 г., ф-л. 13 № 608

г. Санкт-Петербург, Россия

«06» декабря 2024 г.

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7864R/776/50024/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Данилкина Ирина Владимировна  
ИНН: 774315073211

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «15» декабря 2024 г. по 24:00 часов «14» декабря 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Иванов Алексей Алексеевич

Ф.И.О.

Доверенность №1486/23N от 01.04.2023



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

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

## **CD-диск**

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

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