
Отчет об оценке

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

ТОМ I

ДАТА ОТЧЕТА: 01.07.2024

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.06.2024

НОМЕР ОТЧЕТА 111.06.2024

ПОДГОТОВЛЕНО:
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

ДЛЯ:
ООО Сбережения плюс

Дата: 01.07.2024

Кому: г-ну Стрелецкому Алексею Станиславовичу

Представителю по доверенности № 182-22-СП от 20.09.2022

Относительно оценки справедливой стоимости 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922).

Уважаемый Алексей Станиславович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», № 301119 от «02» ноября 2021 г. и Задания на оценку №2 от 23.01.2024 г. (далее – «Договор») между ООО «Сбережения плюс» (далее – «Заказчик») и ООО «Николиерс» (далее – «Исполнитель»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Исполнителю по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются Карповой Фанией Фанисовной и Данилкиной Ириной Владимировной (далее – «Оценщики»), Оценщики провели оценку справедливой стоимости 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922), далее – «Объект оценки», «Объект».

Оценка справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 30.06.2024, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; №326 от 01.06.2015), Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых являются оценщики.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 100% долей компании Общества с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119 от 06.09.2019, адрес местонахождения: 117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.63, э/пом/ком 1/VI/90, правообладателем которых является: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922), по состоянию **на 30.06.2024** округленно¹ составляет:

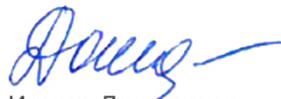
1 112 000 000 (Один миллиард сто двенадцать миллионов) рублей².

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,



Фания Карпова
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»



Ирина Данилкина
Старший оценщик
Департамент оценки
ООО «Николиерс»

¹ Здесь и далее округления осуществлены в соответствии с рекомендациями НП «СРО «Экспертный совет» <https://srosomet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>

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

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1.	Основные факты и выводы	6
1.2.	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	11
1.3.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	16
1.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
1.5.	Сведения о независимости Оценщика	17
1.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	17
1.7.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	18
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	18
1.9.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничения оценки	19
1.10.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	22
2.	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	23
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1.	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
3.2.	Информация о создании и развитии Общества	24
3.3.	Виды деятельности Общества	25
3.4.	Информация о структуре уставного (складочного) капитала и его распределении	26
3.5.	Информация о правах и обязанностях, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей	26
3.6.	Оценка текущего состояния и перспективы развития Общества	27
3.7.	Корпоративная и организационная структура Общества	28
3.8.	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	28
3.9.	Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	29
3.10.	Информация о распределении прибыли	29
3.11.	Описание активов и пассивов Общества	29
3.12.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности Общества	30
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	40
4.2.	Макроэкономический обзор по состоянию на апрель 2024 года	40
4.3.	Обзор инвестиций по итогам I квартала 2024 года	44
4.4.	Анализ рынка офисной недвижимости Москвы	48

4.4.1.	Выводы из анализа рынка	58
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	59
5.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	59
5.2.	Обоснование выбора подходов и методов оценки	60
5.2.1.	Сравнительный подход	60
5.2.2.	Отказ от применения сравнительного подхода	62
5.2.3.	Доходный подход	63
5.2.4.	Отказ от применения доходного подхода	64
5.2.5.	Затратный подход	65
6.	ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
6.1.	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	67
6.2.	Корректировка на степень контроля и ликвидности объекта оценки	72
6.2.1.	Скидка на степень контроля	72
6.2.2.	Определение скидки на недостаточную ликвидность	73
6.3.	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	74
6.3.1.	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ ООО «ПФ-ИНВЕСТ»		75
	Расчет стоимости в рамках затратного подхода	75
	Корректировка на степень контроля и ликвидности оцениваемого объекта	101
	Скидка на степень контроля	101
	Определение скидки на недостаточную ликвидность	102
	Согласование результатов и определение итоговой величины справедливой стоимости оцениваемого объекта	103
	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ		105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		111
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		121
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ АО «КОЛИЗЕЙ-3»		122

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	<p>Договор на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, №301119 от «02» ноября 2021 г. между ООО Сбережения плюс («Заказчик») и ООО «Николиерс» («Исполнитель»), Задание на оценку №2 от 23.01.2024 г.</p> <p>Предметом указанного Договора и Задания на оценку к нему является оказание Исполнителем услуг по оценке справедливой стоимости Объекта оценки.</p>
Объект оценки	100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочеремушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90
Имущественные права на объект оценки	<p>Право собственности</p> <p>Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922)</p>
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Информация о наличии обременений отсутствует
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.06.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Цель оценки	<p>Оценка проводится для целей определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться).</p> <p>Заказчик обязуется использовать Отчет об оценке для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда.</p>
Дата оценки	30.06.2024
Специальные допущения	Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 31.03.2024 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 31.03.2024 г. по 30.06.2024 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. • При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных

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

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

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

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

	<p>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"> • 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.
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; • Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки <p>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<p>На дату заключения договора не выявлены</p>
<p>Дата составления и порядковый номер отчета</p>	<p>Отчет от 01.07.2024 № 111.06.2024</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме

	<p>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.</p>
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно	1 112 000 000 руб.

1.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Ниже представлены основные выдержки из Задания на оценку.

Объект оценки	100% долей компании Общество с ограниченной ответственностью «ПФ-Инвест» (ООО «ПФ-Инвест»), ИНН 7727427687, ОГРН 1197746548119, дата присвоения ОГРН: 06.09.2019, Адрес местонахождения: 117418, город Москва, Новочеремушкинская улица, дом 63, э/пом/ком 1/VI/90
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922)
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 принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.06.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	30.06.2024
Специальные допущения	Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 31.03.2024 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 31.03.2024 г. по 30.06.2024 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации, устанавливающей качественные и количественные характеристики Объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра Объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. При оценке Объектов оценки используются копии документов, предоставленные Заказчиком в электронном виде. Оценка проводится, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна. В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики и иную информацию об объекте оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник

информации.

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

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

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями. • Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете. • Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели. • Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода. • В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; • Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

	<ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
Ограничения оценки	На дату заключения договора не выявлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение оценщика относительно результата оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ	Отсутствуют
Форма Предварительного Краткого Заключения	В электронном виде в формате PDF на адрес электронной почты Заказчика – Alexey.Streletskiy@wiminvest.ru
Форма составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке в двух экземплярах на русском языке на бумажном носителе (с подписью Оценщика) и в электронном виде в формате *.PDF. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае Оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</p> <p>На бумажном носителе отчет направляется Заказчику по адресу: Москва, Пресненская набережная, д.10, стр. 1.</p> <p>В электронном виде – на адрес электронной почты Заказчика – Alexey.Streletskiy@wiminvest.ru</p>
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть выражен в российских рублях или иной валюте с указанием эквивалента в российских рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
Срок подготовки Предварительного Краткого Заключения (с указанием итогового результата оценки)	<p>20 (двадцать) рабочих дней с Даты начала оказания Услуг, то есть с момента:</p> <ul style="list-style-type: none"> подписания настоящего Задания на оценку; передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по проведению оценки.
Срок подготовки Финального Отчета	5 (пять) рабочих дней после согласования Заказчиком Предварительного Краткого Заключения, не ранее даты оценки, но не позднее 30 июня 2024 г.
Срок проведения оценки	Совокупность сроков подготовки Предварительного Краткого Заключения и Финального Отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	ООО Сбережения плюс
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 №7862R/776/500059/23, выдан АО «АльфаСтрахование» 15.06.2023, сроком действия с 01.07.2023. по 30.06.2024. Страховая сумма – 200 000 000 рублей. Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7862R/776/500053/24, выдан АО «АльфаСтрахование» 10.06.2024, сроком действия с 01.07.2024. по 30.06.2025. Страховая сумма – 200 000 000 рублей.
Сведения об Оценщиках	
Оценщик	Карпова Фания Фанисовна
Данные Оценщика	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член «Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»), реестровый № 129 от 21.03.2007 г. Адрес местонахождения НП «АРМО»: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж. Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, 2004 г., серия ПП № 681313, выдан 20 июля 2004 г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №025678-1 от 22.07.2021, срок действия аттестата заканчивается 21.07.2024. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №022123-3 от 18.06.2021 срок действия аттестата заканчивается 17.06.2024. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №038204-3 от 07.06.2024 срок действия аттестата заканчивается 07.06.2027. 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 № 7862R/776/500115/22, выдан АО «АльфаСтрахование» 22.11.2022, сроком действия с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/50095/23 выдан АО «АльфаСтрахование» 21.11.2023 г., сроком действия с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., страховая сумма – 30 000 000

	(Тридцать миллионов) российских рублей.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией №149-21 от 02.08.2021
Оценщик	Данилкина Ирина Владимировна
Данные Оценщика	<p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: действительный член Ассоциации «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p> <p>Номер в реестре СРО: № 002524 от 01.01.2008 г.</p> <p>Сведения о получении профессиональных знаний: Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №02361-1 от 10.09.2021 «Оценка недвижимости», период действия до 10.09.2024.</p> <p>Стаж работы в области оценки – с 2003 г.</p> <p>Адрес места нахождения (почтовый адрес): 123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С.</p> <p>Телефон: +7 (495) 258-34-35</p> <p>E-mail: irina.danilkina@nikoliers.ru</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/500109/22, выдан АО «АльфаСтрахование» 22.11.2022, сроком действия с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма – 30 000 000 рублей.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/50094/23 выдан АО «АльфаСтрахование» 21.11.2023 г., сроком действия с 15.12.2023 г. по 14.12.2024 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) российских рублей</p>
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией от № 30/07 от 28 мая 2007 года

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

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

1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщики Карпова Фания Фанисовна и Данилкина Ирина Владимировна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщики подтверждают, что не имеют имущественного интереса в объекте оценки и (или) не являются аффилированным лицом заказчика. Оценщики не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

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

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

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

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

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

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

- Ресурсы Интернета.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Специальные допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 31.03.2024 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 31.03.2024 г. по 30.06.2024 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

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

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

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

- При отсутствии письменного уведомления от Заказчика об обратном, Исполнитель считает, что объект соответствует всем градостроительным и строительным нормам, на существующее использование получены соответствующие разрешения градостроительных органов или иные официальные разрешения, а также отсутствуют неблагоприятные градостроительные условия или ограничения.
- При проведении оценки Исполнитель учитывает вероятное мнение потенциальных покупателей относительно финансовых возможностей арендаторов. Однако, Исполнитель не обязуется проводить тщательных исследований стабильности исполнения арендаторами своих обязательств. При отсутствии информации об обратном, Исполнитель делает допущение о том, что значительная задолженность отсутствует, и что арендаторы способны исполнять свои обязательства по соответствующим договорам аренды.
- В случаях, когда сравнимая фактическая информация включена в отчет Исполнителя, такая информация часто основывается на устных запросах Исполнителя и ее точность не всегда может быть подтверждена, или она может быть объектом обязательства о ее неразглашении. Однако, ссылка на такую информацию делается только тогда, когда у Исполнителя были причины полагать, что она в целом точна или когда такая информация подтверждала ожидания Исполнителя. Кроме того, Исполнитель не изучает сравнимые объекты недвижимости.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения при оказании услуг относительно наличия ипотеки или другого финансового обременения по объектам недвижимости и не принимает во внимание аренду между дочерними предприятиями.
- Исполнитель не делает какие-либо допущения в оценке относительно затрат на реализацию объекта недвижимости или налоговых обязательств, возникающих при продаже или девелопменте объекта недвижимости, если иное не указано в отчете.
- Компоненты расчетов (такие как потенциальные арендные ставки, допущения по затратам или периоды простоя) могут быть целесообразными лишь как часть вычислений. Они не должны быть использованы в качестве прогноза или предсказания будущего результата. Заказчик не должен полагаться ни на какой из компонентов расчетов ни в какой другой цели.
- Оценка не делает допущения как относительно стоимости перевода поступлений от продажи в другое государство, так и относительно любых ограничений такого перевода.
- В феврале 2022 г. США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
- Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;
- Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-

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

- Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки

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

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

Неопределенность оценки

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

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

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

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

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

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922).

Балансовая стоимость Объекта оценки (стоимость чистых активов ООО «ПФ-Инвест») на 30.06.2024 составляет 273 165 тыс. руб.

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ В КОПИЯХ), ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении работ по оценке были использованы следующие документы³:

- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ПФ-Инвест» по состоянию на 14.06.2024 г. № ЮЭ9965-24-76211007.
- Устав ООО «ПФ-Инвест», утвержденный решением единственного участника 15.12.2023 г.
- Список участников ООО «ПФ-Инвест» по состоянию на 31.03.2024 г.
- Лист записи ЕГРЮЛ в отношении ООО «ПФ-Инвест» от 06.09.2019 г.
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения (ООО «ПФ-Инвест») от 06.09.2019 г.
- Выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице АО «Колизей-3» по состоянию на 10.06.2024 г. № ЮЭ9965-24-74132708.
- Устав ООО «Колизей-3», утвержденный решением единственного акционера 07.12.2023 г.
- Список акционеров АО «Колизей-3» по состоянию на 04.06.2024.
- Свидетельство Московской регистрационной палаты №034.231 от 07.10.1994 г. о регистрации ЗАО «Колизей-3».
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения (АО «Колизей-3») от 23.06.2003 г.
- Бухгалтерская отчетность (финансовая отчетность) за 2021 – 31.03.2023 г. ООО «ПФ-Инвест».
- Расшифровки строк баланса на 31.03.2024 г. ООО «ПФ-Инвест».
- Бухгалтерская отчетность (финансовая отчетность) 2021 – 31.03.2023 г. АО «Колизей-3».
- Расшифровки строк баланса на 31.03.2024 г. АО «Колизей-3».

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

3.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ ОБЩЕСТВА

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

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

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

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Таблица 1 Общие сведения об Обществе

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью "ПФ-Инвест"
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "ПФ-Инвест"
Адрес местонахождения	117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 63 Э/ пом. / ком. 1/VI/90
ОГРН	1197746548119
Дата государственной. регистрации	06.09.2019
ИНН	7727427687
КПП	772701001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Уставный капитал, руб.	270 000 000
Генеральный директор	Ахметшина Фирая Завдятовна
Среднесписочная численность персонала за 2023 год, чел.	Нет данных

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

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

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

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

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

3.3. ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России на 30.06.2024 г.⁴ установлено:

- Основной вид деятельности:

⁴ Получено с использованием Системы СПАРК Интерфакс

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

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

В соответствии с Уставом ООО «ПФ-Инвест» утвержденного решением единственного участника Общества от 15.12.2023 г. уставный капитал Общества составляет 270 000 000 рублей.

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

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ о юридическом лице ООО «ПФ-Инвест» по состоянию на 14.06.2024 г. № ЮЭ9965-24-76211007 единственным участником Общества является Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Рентный доход ПРО», ДУ ООО Сбережения плюс (ИНН 7722270922).

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

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

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

- Участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом;
- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией в порядке, установленном Уставом Общества;
- Принимать участие в распределении прибыли Общества;
- Продать или осуществить отчуждение иным способом своей доли или части доли в уставном капитале Общества другому одному или нескольким участникам Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом;

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

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

Участники Общества обязаны:

- Оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены Законом об ООО;
- Не разглашать информацию о деятельности Общества, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;
- Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- Не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество;
- Своевременно информировать Общество об изменениях сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих ему долях в уставном капитале Общества.

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

3.6. ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

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

В следующей таблице представлены данные о финансовых результатах деятельности Общества.

Таблица 2 Отчет о финансовых результатах ООО «ПФ-Инвест» за 2021 - январь-март 2024 гг.

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2021 г.	за 2022 г.	за 2023 г.	за январь-март 2024
Выручка	2110	0	31 650	0	0
Себестоимость продаж	2120	0	-31 650	0	0
Валовая прибыль	2100	0	0	0	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-556	-511	-833	-562
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-556	-511	-833	-562

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2021 г.	за 2022 г.	за 2023 г.	за январь-март 2024
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	3 738	6 527	500	495
Проценты к уплате	2330	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	0	0	3	34 600
Прочие расходы	2350	-790	-154	-110	-34 603
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 392	5 862	-440	-70
Текущий налог на прибыль	2410	-478	-1 172	88	14
в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 914	4 690	-352	-56

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

Расходы Общества представлены управленческими и прочими расходами:

Таблица 3 Расходы ООО «ПФ-Инвест»

Расходы	2020 г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.	2023 г., тыс. руб.
Себестоимость	0	0	0	0
Управленческие расходы, в т.ч.	1049	556	511	833
оплата труда	595	194	194	264
отчисления на социальные нужды	180	59	59	80
арендные платежи	240	240	240	200
нотариальные расходы	7	52	0	212
прочие	27	11	18	77
Прочие расходы, в т.ч.	2522	790	154	110
расходы на оплату услуг банков	22	23	22	11
прочие внереализационные расходы	2500	767	132	99

Источник: данные, представленные Заказчиком

В структуре расходов преобладают управленческие расходы, их доля в 2023 г. составила 88%.

В 2021 – 2022 гг. Общество получало налогооблагаемую прибыль и чистую прибыль. По итогам 2023 г. и первого квартала 2024 г. Общество терпит убыток, деятельность не рентабельна.

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

3.7. КОРПОРАТИВНАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВА

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 Заказчиком не предоставлялись.

3.10. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Прибыль Обществом в ретроспективном периоде не распределялась.

3.11. ОПИСАНИЕ АКТИВОВ И ПАССИВОВ ОБЩЕСТВА

Заказчиком была предоставлена бухгалтерская отчетность, составленная по состоянию на 31.03.2024 г.

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

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 31.03.2024	
АКТИВЫ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1100	0	0,00%
Основные средства	1150	0	0,00%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	263 073	96,28%
Отложенные налоговые активы	1180	104	0,04%
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	263 177	96,32%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	0	0,00%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	217	0,08%
Дебиторская задолженность	1230	81	0,03%
Финансовые вложения	1240	9 400	3,44%
Денежные средства	1250	362	0,13%
Прочие оборотные активы	1260	4	0,001%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	10 065	3,68%
БАЛАНС	1600	273 242	100%
ПАССИВЫ			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	270 000	98,81%
Добавочный капитал	1350	3 000	1,10%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Резервный капитал	1360	0	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (убыток) прошлых лет	1370	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	165	0,06%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	273 165	99,97%
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1410	0	0,000%
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	0,001%
Оценочные обязательства	1430	0	0,000%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0,000%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	2	0,001%
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1510	0	0,000%
Кредиторская задолженность	1520	74	0,027%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	1	0,0004%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	75	0,027%
БАЛАНС	1700	273 242	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

Валюта баланса Общества на 31.03.2024 составляет 273 242 тыс. руб.

Основную долю в структуре активов занимают внеоборотные активы (96,32%), которые практически полностью сформированы за счет вложения в акции АО «Колизей-3». Основным активом АО «Колизей-3» являются доходные вложения в материальные ценности (представлены БЦ «Бульварное кольцо» класса А). Также в составе внеоборотных активов Общества есть отложенные налоговые активы (0,04%).

Оборотные активы Общества представлены НДС, денежные средства и дебиторская задолженность и прочие оборотные активы – их совокупная доля в составе активов Общества 3,68%.

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

Обязательства Общества полностью представлены отложенными налоговыми обязательствами, кредиторской задолженностью, а также оценочными обязательствами.

3.12. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

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

Период, рассматриваемый при проведении анализа, с 31.12.2021 г. по 31.03.2024 г. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об Объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

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

Анализ структуры баланса

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

Копии финансовой отчетности представлены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

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

Таблица 5 Данные агрегированного баланса Общества

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2021			на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.03.2024		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Нематериальные активы	1110	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Основные средства	1150	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Долгосрочные финансовые вложения	1170	260 435		99,80	262 036		100,00	263 073		99,97	263 073		99,96
Отложенные налоговые активы	1180	518		0,20	0		0,00	90		0,03	104		0,04
Прочие внеоборотные активы	1190	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	260 953	67,07	100	262 036	94,73	100	263 163	95,27	100	263 177	96,32	100,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ													
Запасы	1210	0		0,00	0		0,00	0		0,00	0		0,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	115		0,09	165		1,13	208		1,59	217		2,16
Дебиторская задолженность	1230	78		0,06	1 045		7,16	62		0,47	81		0,80
Краткосрочные финансовые вложения	1240	126 920		99,08	13 300		91,17	12600		96,45	9 400		93,39
Денежные средства	1250	986		0,77	73		0,50	188		1,44	362		3,60
Прочие оборотные активы	1260	5		0,00	5		0,03	6		0,05	4		0,04
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	128 104	32,93	100	14 588	5,27	100	13 064	4,73	100	10 065	3,68	100,0
БАЛАНС	1600	389 057	100		276 624	100		276 227	100		273 242	100	

Источник: Копии бухгалтерской отчетности

Таблица 6 Данные агрегированного баланса Общества (продолжение)

Наименование статей баланса	код строки	на 31.12.2021			на 31.12.2022			на 31.12.2023			на 31.03.2024		
		значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %	значение показателя, тыс. руб.	структура имущества, %	структура статей баланса, %
ПАССИВ													
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ													
Уставный капитал	1310	270 000		99,31	270 000		97,62	270 000		97,75	270 000		98,84
Добавочный капитал	1350	3 000		1,1	3 000		1,08	3 000		1,09	3 000		1,1
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	-1 113		-0,41	3 576		1,29	3 224		1,17	165		0,06
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	271 887	69,88	100	276 576	99,98	100	276 224	100,00	100	273 165	99,97	100,00
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1410	0		0	0		0	0		0	0		0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0		0	0		0	2		100	2		100
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	0	0,00	0	0	0,00	0	2	0,00	100	2	0,00	100,00
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА													
Займы и кредиты	1510	0		0	0		0	0		0	0		0
Кредиторская задолженность	1520	117 140		99,97	0		0	0		0	74		98,67
Оценочные обязательства	1540	30		0,03	48		100	1		100	1		1,33
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	117 170	30,12	100	48	0,02	100	1	0,00	100	75	0,03	100,00
БАЛАНС	1700	389 057	100		276 624	100		276 227	100		273 242	100	

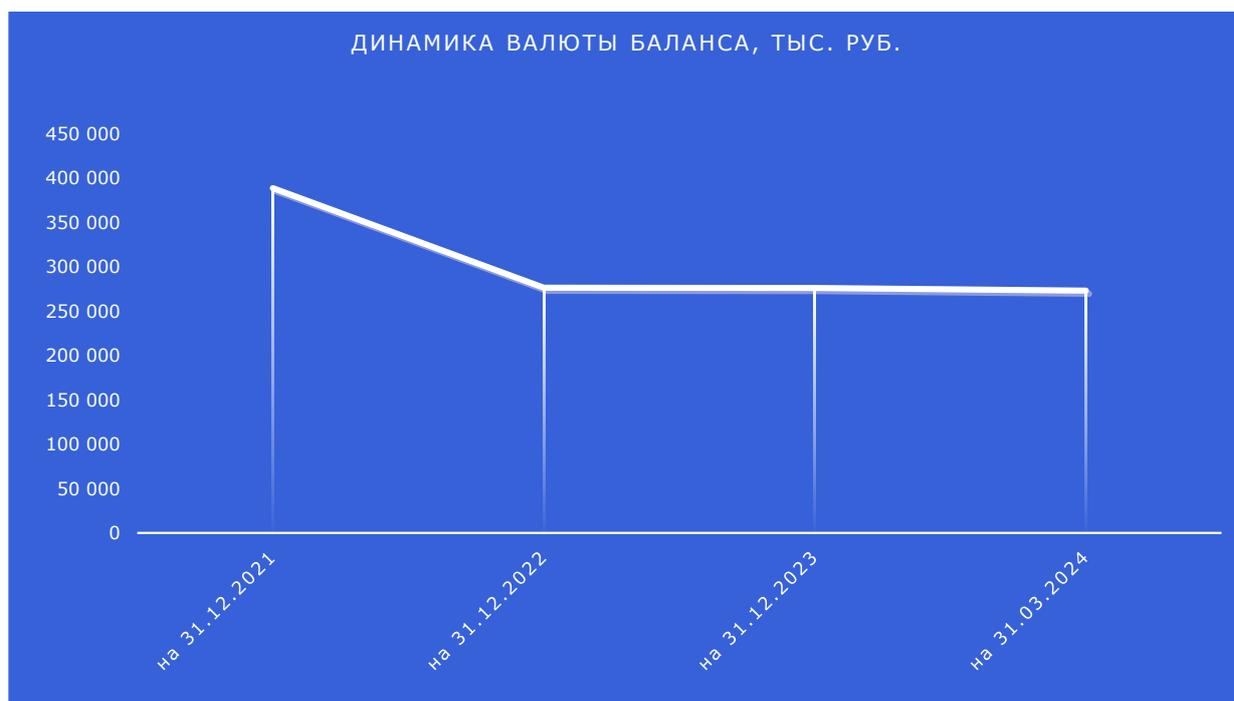
Источник: Копии бухгалтерской отчетности

По состоянию на 31.03.2024 г. валюта баланса Общества составила 273 242 тыс. руб. Структура баланса достаточно стабильна, незначительные колебания связаны с краткосрочными финансовыми вложениями, дебиторской задолженностью, денежными средствами.

Структура пассивов общества стабильна.

Динамика валюты баланса предприятия приведена на рисунке ниже.

Рисунок 1 Динамика валюты баланса



В 2022 г. валюта баланса снижается за счет изменения стоимости краткосрочных финансовых вложений. В 2023 г. валюта баланса незначительно снижается, в первом квартале 2024 г. снижение валюты баланса продолжилось.

Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 273 165 тыс. руб.

Оценка динамики, состава и структуры актива баланса

Активы Общества представлены внеоборотными и оборотными активами. На конец анализируемого периода в структуре активов преобладают внеоборотные активы (96,32%), на долю оборотных активов приходится 3,68%.

Внеоборотные активы формируются за счет долгосрочных финансовых вложений (99,96%) и отложенных налоговых активов (0,04%).

Оборотные активы формируются за счет НДС (2,16%), дебиторской задолженности (0,80%), финансовых вложений (93,39%), денежных средств (3,60%) и прочих оборотных активов (0,04%).

Оценка динамики состава и структуры пассива баланса

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

Источником средств Общества на конец анализируемого периода выступают собственный капитал и заемные средства. В структуре капитала преобладает собственный капитал (99,97%). Заемный капитал представлен кредиторской задолженностью.

Оценка финансовой устойчивости

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

Анализ абсолютных показателей финансовой устойчивости

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

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

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

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

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

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

При определении финансовой устойчивости следует использовать трехмерный показатель:

$$\mathbf{S} = \{\mathbf{S1}(x1); \mathbf{S2}(x2); \mathbf{S3}(x3)\},$$

где

$$X1 = \pm \text{СОС}; X2 = \pm \text{СДС}; X3 = \pm \text{СЗС}.$$

Функция $S(x)$ определяется следующим образом:

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

Выделяют четыре основных типа финансовой устойчивости предприятия:

1. Абсолютная устойчивость финансового состояния:
 $\pm \text{СОС} \geq 0; \pm \text{СДС} \geq 0; \pm \text{СЗС} \geq 0$; трехмерный показатель (1,1,1).

2. Нормальная финансовая устойчивость
± СОС < 0; ± СДС ≥ 0; ± СЗС ≥ 0; трехмерный показатель (0,1,1).
3. Неустойчивое финансовое состояние
± СОС < 0; ± СДС < 0; ± СЗС ≥ 0; трехмерный показатель (0,0,1).
4. Кризисное финансовое состояние
± СОС < 0; ± СДС < 0; ± СЗС < 0; трехмерный показатель (0,0,0).

Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Таблица 7 Показатели, характеризующие состояние оборотных средств

Наименование	Формула для расчета по данным ф.№1	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024	
Собственные оборотные средства (СОС)	стр.1300 -стр.1100	14 540	13 061	9 988	-4 552
Собственные и долгосрочные заемные источники формирования запасов и затрат (СДС)	стр.1300 +стр.1400 - стр.1100	14 540	13 063	9 990	-4 550
Основные источники формирования запасов и затрат	стр.1300-стр.1100+стр.1510+стр.1400	14 540	13 063	9 990	-4 550
Запасы и затраты	стр.1210+стр.1220	165	208	217	52

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Таблица 8 Определение вида финансовой устойчивости на основе трехмерного показателя

Показатель	Формула для расчета	Сумма, тыс. руб.			Изменения за период, тыс. руб.
		на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024	
Излишек (+) или недостаток (-) собственных оборотных средств (Фс)	(стр.1300-стр.1100-стр.1210-стр.1220), ф.№1	14 375	12 853	9 771	-4 604
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	14 375	12 855	9 773	-4 602
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	14 375	12 855	9 773	-4 602

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Выводы

Анализируя финансовую устойчивость Общества, можно сказать, что на дату проведения оценки ее можно охарактеризовать как высокую, у Общества достаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал составляет положительную величину. При этом отметим, что для осуществления деятельности Обществу не требуется формирование запасов.

Оценка платежеспособности и ликвидности общества

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

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

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

Таблица 9 Группировка статей актива

Показатели	Период			
	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
I. Денежные средства и	127 906	13 373	12 788	9 762

Показатели	Период			
	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
краткосрочные финансовые вложения (А1)				
II. ДтЗ со сроком погашения < 12 мес. (А2)	78	1 045	62	81
III. Запасы, кроме РБП, ДтЗ со сроком погашения > 12 мес, НДС, прочие оборотные активы. (А3)	120	170	214	221
IV. Внеоборотные активы и РБП (А4)	260 953	262 036	263 163	263 177
A1+A2	127 984	14 418	12 850	9 843

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Таблица 10 Группировка статей пассива

Показатели	Период			
	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
I. КтЗ со сроком погашения <12 мес. (П1)	117 140	0	0	74
II. Краткосрочные кредиты и займы (П2)	0	0	0	0
III. Долгосрочные кредиты и займы, КтЗ > 12 мес. (П3)	0	0	0	0
IV. Собственные средства (П4)	271 887	276 576	276 224	273 165
П1+П2	117 140	0	0	74

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

Для оцениваемого общества характерны следующие соотношения:

– условие не выполняется, + условие выполняется.

Таблица 11 Условия ликвидности баланса

Показатели	Период			
	на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
$A1 \geq P1$	+	+	+	+
$A2 \geq P2$	+	+	+	+
$A3 \geq P3$	+	+	+	+
$A4 \leq P4$	+	+	+	+
$A1+A2 \geq P1+P2$	+	+	+	+

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

За весь анализируемый период баланс Общества абсолютно ликвиден.

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

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

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

Платежеспособность предприятия выступает в качестве внешнего проявления его финансовой устойчивости. Для оценки платежеспособности используются коэффициенты ликвидности, различающиеся набором оборотных активов, рассматриваемых в качестве покрытия краткосрочных обязательств, а также показатели, характеризующие достаточность собственного оборотного капитала. В целом данные коэффициенты показывают возможность компании

выполнять свои текущие обязательства, сохранив тем самым финансовую устойчивость. Значения коэффициентов представлены в таблице ниже (в ячейках с прочерком – расчет не осуществляется, так как значение знаменателя в формуле расчета равно 0).

Таблица 12 Показатели платежеспособности предприятия

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение	Значения			
			на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
К покрытия общий	стр.1200/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	≥ 2	1,1	-	-	136,0
К промежуточной ликвидности	(стр.1230+стр.1240+стр.1250)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	$\geq 0,8$	1,1	-	-	133,0
К абсолютной ликвидности	(стр.1240+стр.1250)/(стр.1500-стр.1530-стр.1540)	$\geq 0,2-0,5$	1,1	-	-	131,9

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

Коэффициент покрытия (общий) дает общую оценку способности компании погашать текущие обязательства только за счет текущих активов. Значение коэффициента >1 для многих российских предприятий является нормой. Значение коэффициента текущей ликвидности ниже единицы говорит о неплатежеспособности предприятия. В мировой практике значение этого коэффициента должно находиться в диапазоне 1-2. Естественно, существуют обстоятельства, при которых значение этого показателя может быть и больше, однако, если коэффициент текущей ликвидности более 2-3, это, как правило, говорит о нерациональном использовании средств предприятия.

Коэффициент промежуточной ликвидности дает обобщенную оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль текущих обязательств. Коэффициент текущей ликвидности определяется как отношение наиболее ликвидных средств, краткосрочной дебиторской задолженности к наиболее текущим обязательствам компании. Если быстро реализуемые активы превышают по величине текущие обязательства, то предприятие можно рассматривать, как успешно функционирующее и платежеспособное.

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.

Выводы

В результате проведенных расчетов можно сделать вывод: у Общества фактически отсутствуют/составляют незначительную величину краткосрочные обязательства, таким образом, платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе высокая.

Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость

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

Таблица 13 Показатели финансовой устойчивости

Наименование коэффициента	Рекомендованные значения	Значение			
		на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
Уровень собственного капитала	0,5 и более	0,7	1,0	1,0	1,0
Уровень заемного капитала	не более 0,5	0,3	0,0	0,0	0,0

Наименование коэффициента	Рекомендованные значения	Значение			
		на 31.12.2021	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.03.2024
Коэффициент соотношения собственного и заемного капитала	0,67 и выше	2,3	5762,0	92074,7	3547,6

Источник: данные Общества, анализ Оценщика

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

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

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

Анализ отчета о финансовых результатах Компании

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

Таблица 14 Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.			
		за 2021 г.	за 2022 г.	за 2023 г.	за январь-март 2024
Выручка	2110	0	31 650	0	0
Себестоимость продаж	2120	0	-31 650	0	0
Валовая прибыль	2100	0	0	0	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-556	-511	-833	-562
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-556	-511	-833	-562
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	3 738	6 527	500	495
Проценты к уплате	2330	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	0	0	3	34 600
Прочие расходы	2350	-790	-154	-110	-34 603
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 392	5 862	-440	-70
Текущий налог на прибыль	2410	-478	-1 172	88	14
в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 914	4 690	-352	-56

Источник: данные финансовой отчетности Общества

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

С 2021 г. Общество получает доходы от денежных средств размещенных на депозитах в виде сумм процентов к получению. Деятельность Общества по итогам 2023 г., 1 квартала 2024 г. не рентабельна.

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

Основные выводы:

- По состоянию на 31.03.2024 г. валюта баланса Общества составила 273 242 тыс. руб.
- Чистые активы на последнюю отчетную дату составляют 273 165 тыс. руб.
- В структуре активов преобладают внеоборотные активы.
- В структуре капитала преобладают собственные средства.
- У Общества достаточно собственных средств для финансирования деятельности, собственный оборотный капитал имеет положительное значение.
- За весь анализируемый период баланс Общества ликвиден.
- Платежеспособность компании в текущей и среднесрочной перспективе высокая.
- Финансовая устойчивость Общества высокая, у Общества отсутствуют заемные средства.
- Деятельность Общества не генерирует выручку.
- С 2021 г. Общество получает доходы от денежных средств размещенных на депозитах в виде сумм процентов к получению. Деятельность Общества не рентабельна.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

4.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР ПО СОСТОЯНИЮ НА АПРЕЛЬ 2024 ГОДА⁵

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.

Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте. В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

Рост объёма строительных работ в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

Объём оптовой торговли в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).

В апреле 2024 года в грузообороте транспорта темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

В апреле потребительская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г

⁵

https://economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomik_e_aprel_2024_goda.pdf

месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на $-0,2\%$ м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил $+8,8\%$ г/г.

Оборот розничной торговли в апреле составил $+8,3\%$ г/г в реальном выражении после $+11,1\%$ г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на $-0,5\%$ м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на $+9,9\%$ г/г.

Рост платных услуг населению в апреле ускорился: $+6,8\%$ г/г после $+4,5\%$ г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил $+0,8\%$ м/м SA. С начала текущего года рост составил $+6,2\%$ г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле ускорился до $+5,3\%$ г/г после $+4,1\%$ г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: $+0,5\%$ м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на $+4,8\%$ г/г.

Инфляция в апреле составила $7,84\%$ г/г после $7,72\%$ г/г в марте 2024 года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил $+13,6\%$ г/г после роста на $+14,6\%$ г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на $+18,4\%$ г/г после роста на $+19,1\%$ г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже $2,6\%$ от рабочей силы ($2,7\%$ в марте 2024 года).

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до $+21,6\%$ г/г после $+19,3\%$ г/г месяцем ранее, в реальном выражении до $+12,9\%$ г/г после $+10,8\%$ г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил $+19,5\%$ г/г, реальной заработной платы – $+11,0\%$ г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил $+5,9\%$ г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на $+5,8\%$ г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников $+5,6$ п.п. ($+8,8\%$ г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат $+0,2$ п.п. ($+1,4\%$ г/г) и предпринимательской деятельности $+0,1$ п.п. ($+0,9\%$ г/г). Вместе с тем, доходы от собственности внесли отрицательный вклад $-0,4$ п.п. ($-5,3\%$ г/г).

Показатели деловой активности представлены в следующей таблице:

Таблица 15 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22 III кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность																
ВВП	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	9,2	10,4	7,6	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,0	-2,2	0,7	-0,4	4,1	-1,4	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,6	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция																
Индекс потребительских цен	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата																
рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апрель 2024	апрель 2024	I кв. 2024	март 2024	февраль 2024	январь 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022	IV кв. 2022 III кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	I кв. 2022
предыдущего года																
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,9	-1,2	2,7	9,2
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3	3,1	3,1
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2024_goda.pdf

4.3. ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2024 ГОДА⁶

Таблица 16 Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	I кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, \$ млн	1574,7	2852,1	7291,9	823	3700
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	622,3	74,8	350
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

Источник: Nikoliers

Основные итоги

В I квартале 2024 г. наблюдается снижение общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России по отношению к аналогичным суммам 2023 г. От исторических пиков 2023 г. показатели приближаются к средним нормативным значениям предыдущих 5–10 лет.

I квартал 2024 г. показывает еще и рекордно низкий уровень сделок с участием иностранного капитала, что в первую очередь вызвано обилием таких операций в 2023 г. и исчерпанием тренда на продажу активов уходящими компаниями. За счет этого можно только предположить, что и в ближайшие периоды сохранится невысокий объем транзакций данного типа.

По традиции основной объем сделок пришелся на Москву и Московскую область — 80%. Тем временем инвестиции в региональные площадки, которые показывали высокие объемы продаж на протяжении последних 15 месяцев, снизились до рекордно низких уровней, показав снижение практически в 2,5 раза относительно средних квартальных объемов за 2017–2022 гг. (1,95 млрд руб. против 4,7 млрд руб. соответственно).

Самой крупной сделкой за анализируемый период стала покупка ЦДМ на Лубянке структурами «Киевской площади» у «Галс Девелопмент».

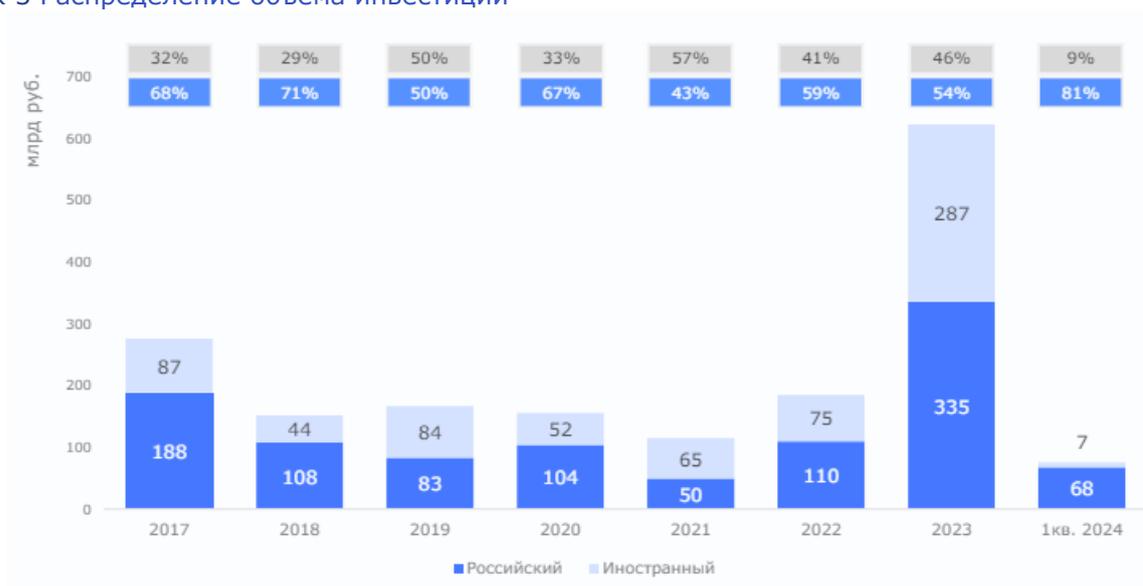
Рисунок 2 Динамика объема инвестиций



Источник: Nikoliers, данные по итогам I квартала 2024 г. Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

⁶ <https://nikoliers.ru/upload/iblock/1fe/zplv2o097l3rylxb70q042n9nvy18ofb.pdf>

Рисунок 3 Распределение объема инвестиций



Источник: Nikoliers

В I квартале 2024 г. снизилась доля сделок с участием иностранного капитала, составив 9% от всего объема реализованных активов. Показатель сформирован сделкой компании «Десна Девелопмент» (входит в структуру холдинга Rönésans, Турция) по реализации БЦ Renaissance Forum и гостиницы Crown Plaza в Санкт-Петербурге.

После массового выхода иностранных инвесторов из российских активов объем подобных сделок в будущих периодах будет растягиваться в виде шлейфа, поскольку у компаний, сделавших заявления об уходе с российского рынка, все еще сохраняются активы для потенциальной реализации.

Рисунок 4 Ключевые сделки с участием иностранного капитала

		<p>Гостиница Crown Hotel 9 085 м²</p>
		<p>БЦ «Renaissance Forum» 6 597 м²</p>
		<p>Санкт-Петербург Лиговский пр-т, 61</p>
<p>Ключевые сделки с участием российского капитала</p>		
		<p>Центральный детский мир на Лубянке 65 860 м²</p>
		<p>БЦ «STONE Белорусская» 34 500 м²</p>
		<p>Актив выкуплен единым лотом институциональным инвестором.</p>
		<p>Москва</p>

Рисунок 5 Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



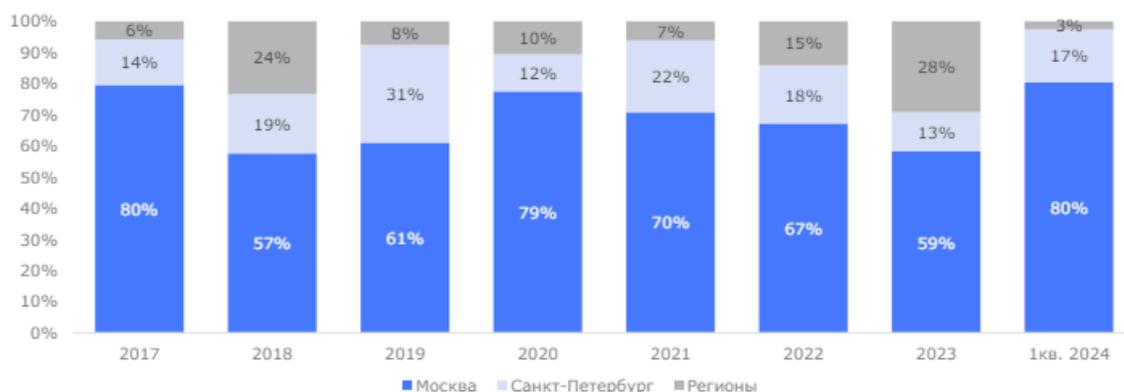
Источник: Nikoliers

В географическом распределении сделок за I квартал 2024 г. наиболее существенно изменение доли Москвы, которая достигла уровня 80% против 70%, среднего показателя за предыдущие 10 лет.

Большую часть (61%, или 36,8 млрд руб.) от всех московских объемов сформировали две самые крупные сделки отчетного периода: ЦДМ на Лубянке и БЦ «STONE Белорусская».

В начале 2024 г. заметно снизилась доля инвестиций в региональные активы (2 млрд руб.), которые пользовались повышенным спросом с октября 2022 г. по декабрь 2023 г. Это вызвано вымыванием наиболее ликвидных лотов в период массового выхода иностранных компаний из российских активов.

Рисунок 6 Долевое распределение сделок по географическому признаку, %

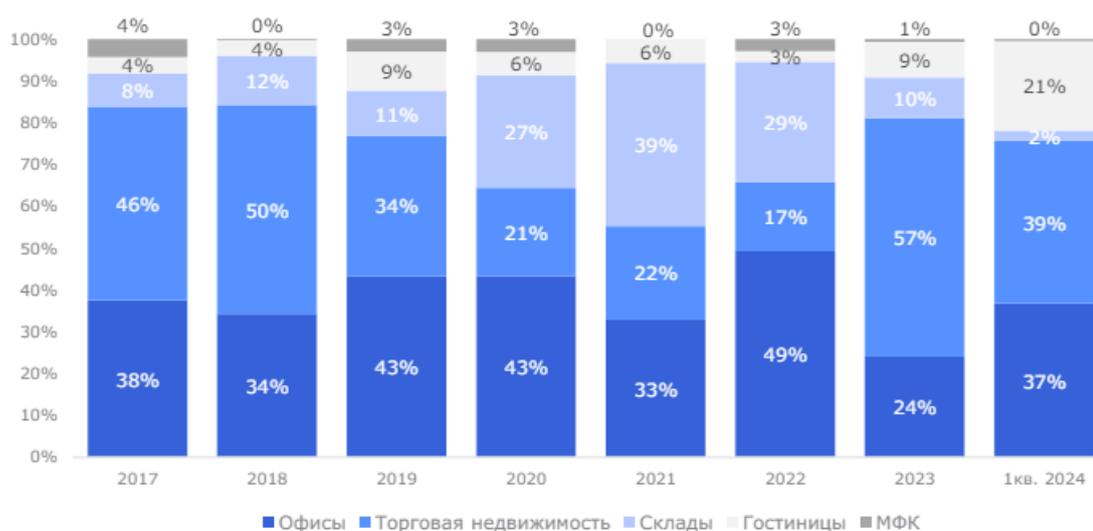


Источник: Nikoliers

Рисунок 7 Ключевые сделки



Рисунок 8 Распределение сделок по типам недвижимости



Источник: Nikoliers

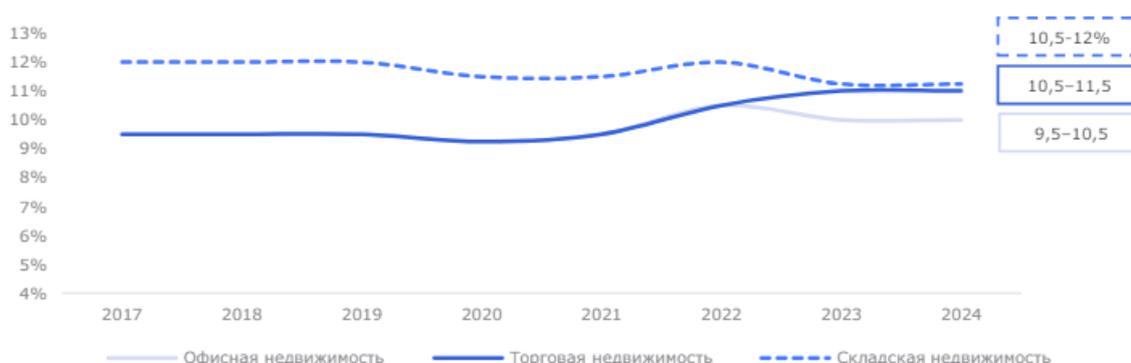
Гостиничный бизнес показал рост доли инвестиций относительно других направлений в I квартале 2024 г. до 21% при средневзвешенном значении в 7,7% за последние 10 лет. Так, в Санкт-Петербурге в гостиничном секторе планируется качественное пополнение за счет средств российских инвесторов: структура «Газпрома» приобрела проект реконструкции здания под люксовый отель на Марсовом поле. Первично вложенные инвестиции оцениваются в 5 млрд руб.

Несмотря на существенный вклад в структуру инвестиций этого сегмента, доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой (39%, или 29,1 млрд руб.) и офисной недвижимости (37%, или 27,5 млрд руб.), в том числе 7,7 млрд руб. (25%) были вложены под размещение собственных сотрудников компании.

В I квартале 2024 г. покупки помещений под собственные нужды совершили «ЛУКОЙЛ» (БЦ «Голубая жемчужина»), Lesta Games (БЦ в Известковом переулке), «Полипласт» (особняк на Садово-Спасской) и Fix Price (БЦ у м. «Проспект Мира»).

В секторе складской недвижимости отмечается снижение объема сделок, что может быть вызвано несопадением ожиданий продавцов и покупателей и угасанием постпандемийного пика спроса на склады при все еще растущей арендной ставке. Склады дают высокую норму доходности своим владельцам, поэтому желающих расстаться с данным видом активов мало.

Рисунок 9 Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»



Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

Начало 2024 г. примечательно снижением объема инвестиционных вложений по всем категориям недвижимости. Основные причины данной тенденции — рекордное количество сделок, совершенных в 2023 г., и вымывание к 2024 г. наиболее привлекательных предложений.

Традиционно на рынке капитала в I квартале заключается наименьшее количество операций с сезонным приростом к концу года. При сохранении обозначенного тренда общий прогнозируемый объем инвестиций за 2024 г. ожидается на уровне 300–350 млрд руб.

Несмотря на обилие операций по выходу с российского рынка иностранных игроков в 2023 г., в настоящее время сохраняются компании, в чей портфель все еще входят российские активы. Заключение сделок по выводу капитала из таких активов осложняется процессом согласования операции с правовой комиссией и необходимостью уплачивать «добровольный взнос» в федеральный бюджет, но пока еще остается возможным.

Сохранение ЦБ РФ ключевой ставки в рамках концепции сдерживания инфляции привело к минимальному количеству инвестиционных сделок в I квартале с использованием заемных средств. При смягчении денежно-кредитной политики к концу 2024 г. структура источников капитала может скорректироваться.

В экспозиции складского сектора наблюдается дефицит объектов инвестиционного качества, выставленных на продажу. В связи с ростом арендных ставок и исторически минимальным уровнем вакансии предполагается сохранение небольшого объема сделок с объектами складской недвижимости в течение ближайшего времени или заключение договоров с премией к рыночной стоимости.

4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁷

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

Таблица 17 Основные индикаторы рынка

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,1	20,7
Класс А	5,2	5,4	5,5	6,0
Класс В+/-	14,6	14,6	14,6	14,7
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	45,2	625
Класс А	259,2	240,7	-	545
Класс В+/-	80,2	38,9	45,2	80
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	266	1 508
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	6,9	6,3
Класс А	12,7	11,0	10,2	10,0
Класс В+/-	7,8	5,0	6,0	5,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 203	22 065	22 048	22 240
Класс А	26 821	26 193	25 894	26 586
Класс В+/-	17 881	18 263	18 983	18 279

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

⁷ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>

Источник: Nikoliers

Основные итоги

После волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду.

Объем купленных и арендованных площадей за первые три месяца заметно ниже аналогичного периода прошлого года. При этом, по нашим прогнозам, серьезной коррекции объема сделок по итогам года не предполагается, во второй половине 2024 г. ожидается оживление деловой активности и заключение ряда ключевых сделок.

Рисунок 10 Динамика основных показателей, класс А и В+/-



Источник: Nikoliers

Предложение

Рисунок 11 Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам



Источник: Nikoliers

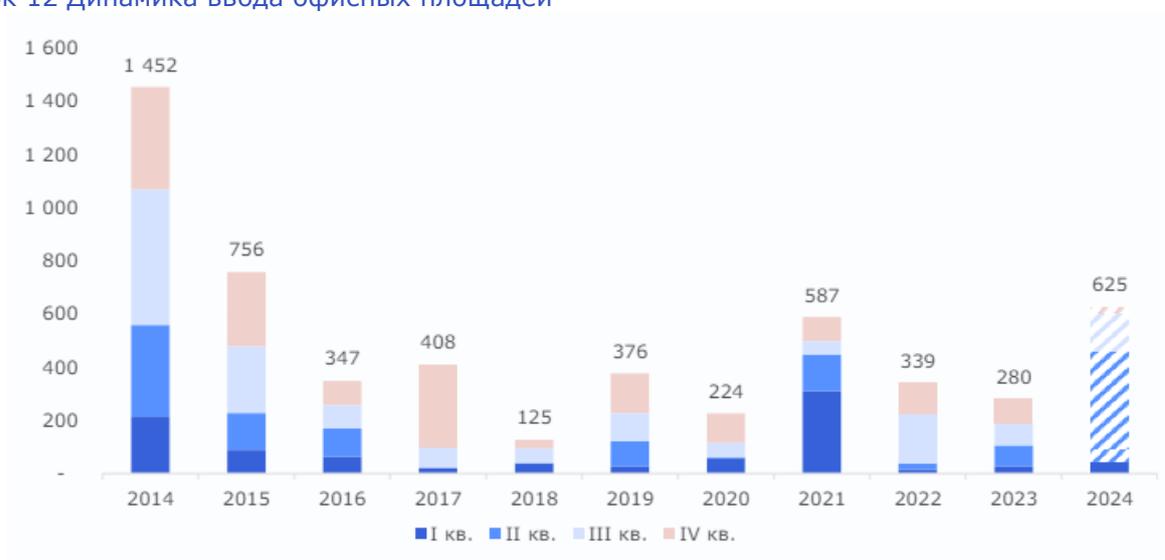
В I квартале 2024 г. введен в эксплуатацию после реконструкции МФК «Парк Легенд» офисной площадью 45,2 тыс. кв. м.

В связи с низким объемом строительства двух предшествующих лет площадь введенных офисов за первые три месяца на 68% больше объема аналогичного периода прошлого года и более чем в два раза выше объема I квартала 2022 г.

После корректировок планов ввода, по нашим прогнозам, до конца года ожидается еще порядка 580 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это будет наибольшее значение по завершеному строительству на офисном рынке Москвы за девять лет. Такой объем нового строительства связан с завершением крупных проектов, начатых несколько лет назад, — 36% объема приходится на офисную составляющую МФК Moscow Towers.

К тому же уже не первый год офисный девелопмент поддерживают жилые застройщики, стимулом для которых остается программа льгот по созданию мест приложения труда. В текущем году 29% офисного строительства представлено объектами, строящимися благодаря этой программе. В прошлом году порядка 18% объема нового строительства пришлось на подобные проекты.

Рисунок 12 Динамика ввода офисных площадей



Источник: Nikoliers

Новое строительство офисной недвижимости на 2024 г.

Рисунок 13 Новое строительство: форма реализации объектов



Источник: Nikoliers

Снижение доли объектов, предлагаемых к аренде, связано, с одной стороны, с замедлением долгосрочного спекулятивного девелопмента и переходом к краткосрочному бизнес-планированию, с другой — с ростом активности жилых девелоперов в офисном сегменте. Продажа площадей, в отличие от сдачи в аренду, позволяет девелоперу привлекать средства на этапе строительства и снижать сроки дорогого проектного финансирования, а также быстро выходить из непрофильного актива и минимизировать риски.

В прошлом году объем нового строительства в аренду составил 92,9 тыс. кв. м (33% от общего объема строительства за год). В 2024 г. в аренду строится 99 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу), что составляет всего 16% от общего объема строительства.

Рисунок 14 Новое строительство: структура вакантных площадей



Источник: Nikoliers

Из общего объема строительства на 2024 г. в аренду (99 тыс. кв. м) свободно 95 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

Продажи в строящихся зданиях продолжают пользоваться высоким спросом, 434 тыс. кв. м уже реализовано. К покупке доступно порядка 105 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

Рисунок 15 Ключевые объекты к вводу в эксплуатацию в 2024 г.



Топ-5 девелоперов по объему заявленных к вводу в 2024 году объектов, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



Источник: Nikoliers

Динамика вакантности

В I квартале 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п. Подобную динамику обеспечили высокая востребованность качественных офисов и отсутствие объектов класса А в новом строительстве за рассматриваемый период. Тенденцию к сокращению вакантности в классе А будет поддерживать высокая доля договоров предварительной аренды и продажи — на начало года в объектах нового строительства на 2024 г. доступно к покупке или в аренду всего 29%.

В классе В+/- наблюдается рост вакантности на 1 п.п., который обеспечили несколько крупных блоков, вышедшие в рынок после освобождения арендаторами.

Рисунок 16 Доля свободных площадей по классам

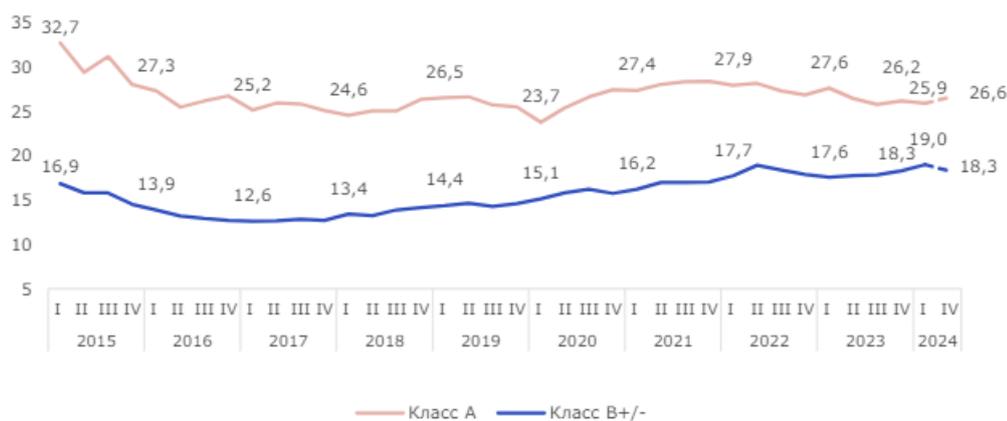


Источник: Nikoliers

Коммерческие условия

Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансии недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД. При этом в классе В+/-, напротив, ставка демонстрирует рост на 3,9%. На фоне дефицита крупных консолидированных блоков освобождаемые площади от 1 000 кв. м в классе В предлагаются по более высоким ставкам. Станет ли это трендом или окажется временным фактором волатильности, будет понятно на более длительном горизонте — во второй половине года.

Рисунок 17 Динамика ставок аренды по классам, тыс. руб./кв. м/год



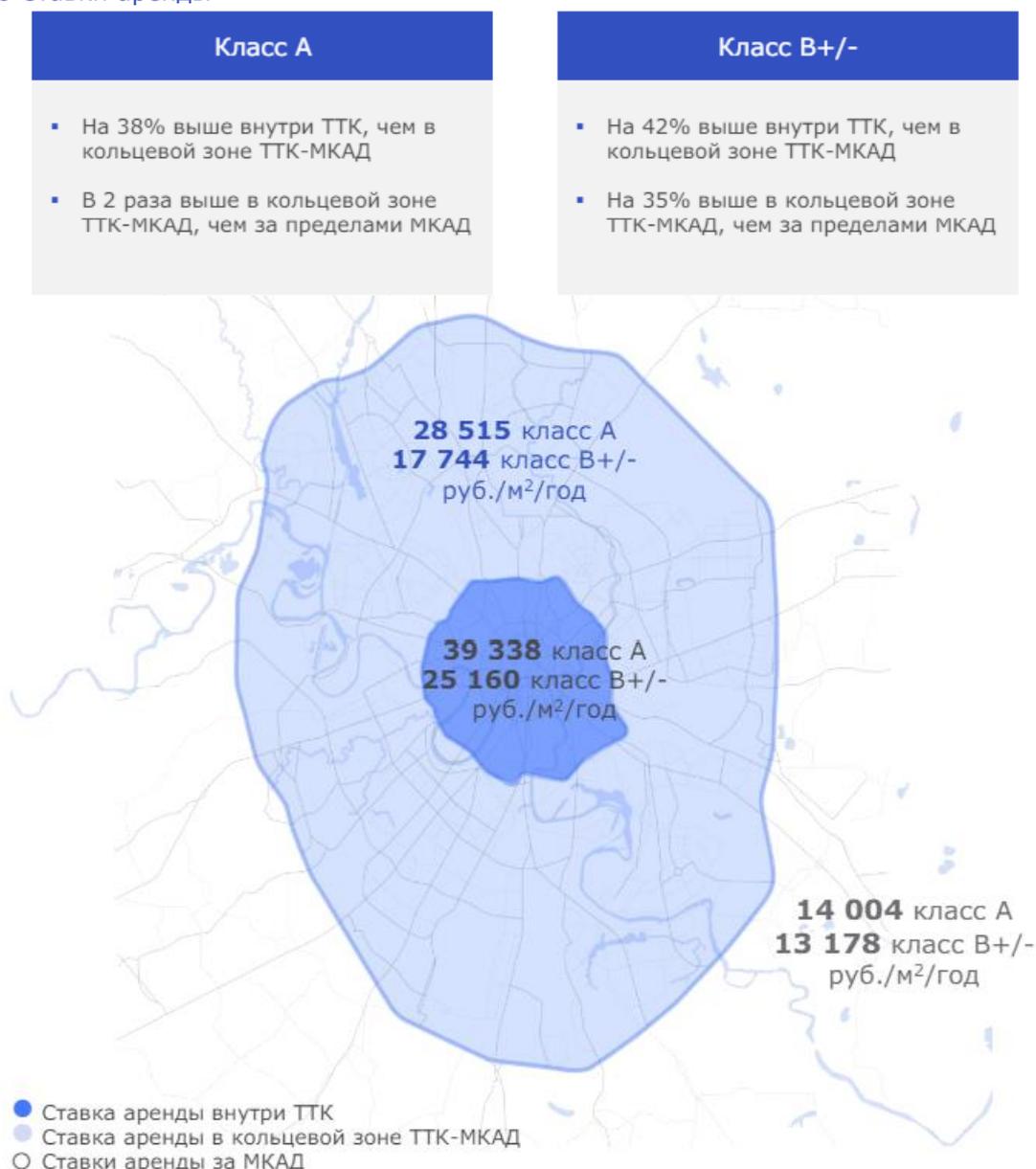
Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Источник: Nikoliers

Ставки аренды в зависимости от локации

Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. В наиболее востребованных районах города с развитой инфраструктурой ставки аренды существенно выше. Так, средневзвешенная ставка в классе А внутри ТТК дороже класса А за пределами МКАД — почти в три раза. Таким образом, можно ожидать рост ставок аренды до конца года: за пределами МКАД — на уровне инфляции, в то время как в ключевых деловых районах внутри ТТК рост ставок аренды может достичь 7–10%.

Рисунок 18 Ставки аренды



*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

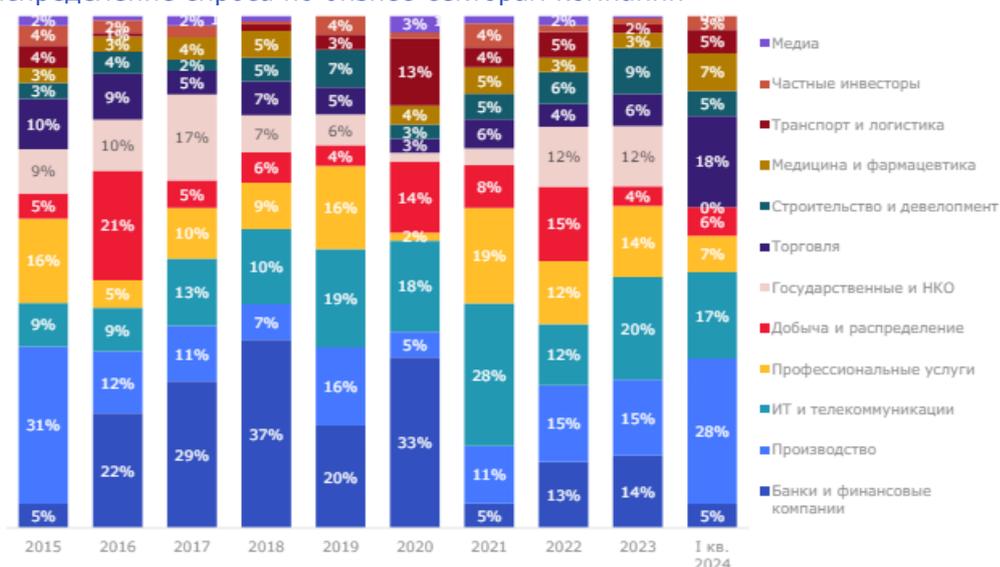
Источник: Nikoliers

Спрос

По итогам I квартала 2024 г. в структуре сделок продолжается рост спроса на приобретение офисов: на долю сделок купли-продажи приходится 32% (84 тыс. кв. м) от общего объема. За последние восемь лет это наибольшее значение. Такой объем обусловлен сохраняющимся спросом на покупку площадей в объектах нового строительства и заключением крупных сделок на вторичном рынке.

Всего сумма сделок аренды и покупки офисов за первые три месяца составила 266 тыс. кв. м.

Рисунок 19 Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Источник: Nikoliers

Источниками спроса по сферам бизнеса в I квартале 2024 г. являются преимущественно компании сферы производства (28%), торговли (18%) и сектор ИТ/телекоммуникаций (17%). Заметный рост доли производственных компаний может быть связан с отложенным эффектом на офисный сектор роста локальных производственных компаний на фоне замещения ниш, освободившихся после ухода международного бизнеса.

Таблица 18 Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I кв. 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Luding	5 911	Аренда	«Кутузов Тауэр»	B+
Конфиденциально	4 550	Аренда	Софийская наб., 30, стр. 2	A
Конфиденциально	3 871	Аренда	«Авиньон»	B+
Business Club	3 583	Аренда	Porta Workplace	A
«Вера-ГАЗ»	2 925	Аренда	ART Gallery	B-

Источник: Nikoliers

Рисунок 20 Структура спроса

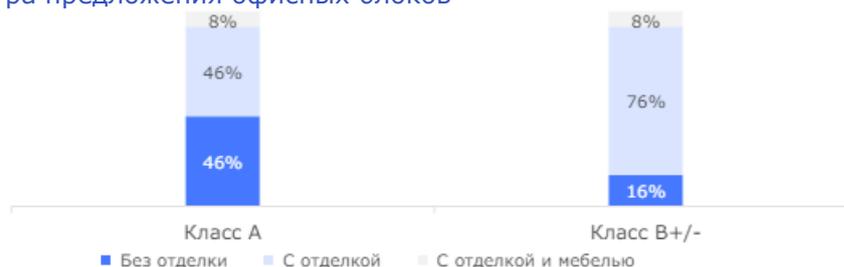


Источник: Nikoliers

За последние пять лет существенно изменилась структура спроса. Доля сделок покупки до 2023 г. была на уровне 7–13%, в прошлом году составила 20%, в I квартале 2024 г. — 32% от объема сделок покупки и аренды офисов. Подобная тенденция уже закрепилась в офисном сегменте.

Фокус спроса сместился на помещения с отделкой. Новое строительство представлено преимущественно помещениями shell & core. Однако, учитывая настроения арендаторов, вектор сместился в сторону чистой отделки. Девелоперы готовы предлагать базовый пакет отделки в разных ценовых категориях. В готовых зданиях формат отделки значительно варьируется в зависимости от объекта: от премиальной отделки до помещений, требующих небольшого косметического ремонта.

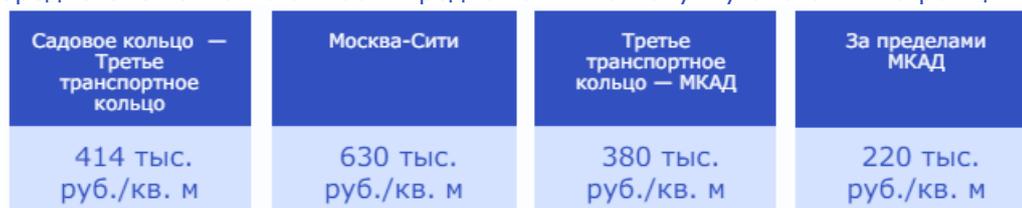
Рисунок 21 Структура предложения офисных блоков



Источник: Nikoliers

Предложение офисов на продажу в строящихся зданиях

Рисунок 22 Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками в строящихся зданиях



Источник: Nikoliers

Спрос на офисы в новых зданиях остается высоким. Из прогнозируемого объема ввода на продажу на текущий год 70% площадей уже распродано. При этом, по мере реализации офисных блоков, в продажу выходят новые объекты. Так, например, в I квартале 2024 г. стартовали продажи в проектах «Upside Кунцево», Nevsky Plaza, ввод которых заявлен на конец 2025 г., и «Stone Ходынка 2» со сроками ввода до 2028 г.

Таблица 19 Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/ Размер блока, кв. м	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	3 821	6 629	-	3 676	6 184	-	50 350
Москва-Сити	-	9 281	2 055	11 361	2 258	-	
ТТК-МКАД	31 017	35 853	12 196	24 646	-	17 397	40 177
За пределами МКАД	2 926	2 243	5 924	1 080	-	-	14 419
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	425	413	-	443	390	-	428
Москва-Сити	-	631	629	636	605	-	
ТТК-МКАД	403	383	404	377	-	318	327
За пределами МКАД	278	204	203	190	-	-	175

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Источник: Nikoliers

Рынок продаж офисных помещений

Таблица 20 Структура закрытых сделок с учетом стадии проекта

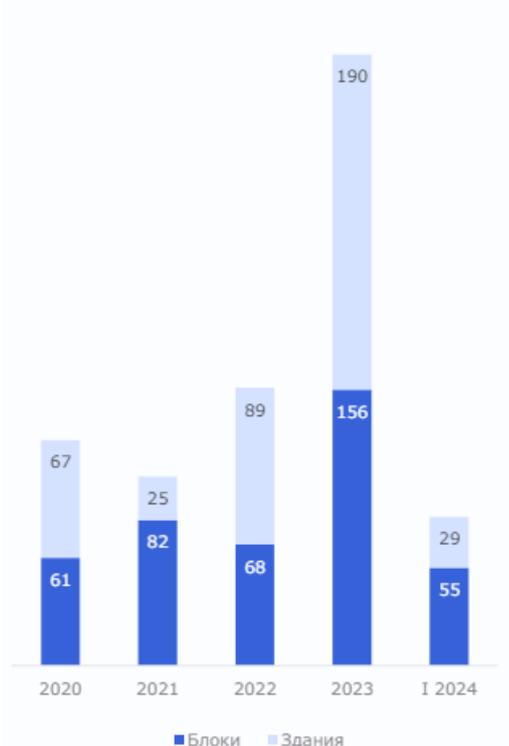
2023	I кв. 2024
На стадии строительства:	
48%	19%
Введенные в эксплуатацию:	
52%	81%

Источник: Nikoliers

В структуре сделок продажи офисов в I квартале 2024 г. преобладают сделки во введенных в эксплуатацию зданиях — 81% объема купленных площадей. Такая структура спроса связана с заключением нескольких крупных сделок в существующих зданиях класса В+/- компаниями сферы торговли, производства, а также IT-сектора.

Ввиду небольшого размера лотов к покупке в строящихся объектах, доля приобретения офисов на стадии строительства составляет только 19% от объема спроса. Всего за первые три месяца покупатели приобрели 16 тыс. кв. м преимущественно мелкими лотами до 150 кв. м. Основной интерес к таким объектам проявляют частные инвесторы, а также компании из сферы профессиональных услуг, торговли и медицины.

Рисунок 23 Распределение сделок купли-продажи офисных объектов по типу, тыс. кв. м



Источник: Nikoliers

Таблица 21 Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I кв. 2024 г

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Fix Price	12 000	Продажа	«Etmia»	B+
ГК «Полипласт»	9 200	Продажа	Садовая-Спасская ул., 28	B+
Lesta Games	6 000	Продажа	«На Таганской»	B
Неофарм	5 000	Продажа	Porta Workplace	A
Лукойл	1 700	Продажа	Blue Pearl	B+

Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы офисного рынка

Ограниченный спрос на shell & core

На фоне растущих затрат на отделку и, как следствие, низкого спроса на подобные объекты, арендодатели, базово предлагающие помещения shell & core, предоставляют дополнительные опции в виде отделки под арендатора. Такие варианты будут все больше распространены среди собственников офисов shell & core.

Спрос на крупные объемы

Консолидация офисов и активный рост крупных компаний по-прежнему будут поддерживать спрос на блоки площадью более 5 тыс. кв. м при малом количестве таких вариантов.

Незначительная волатильность вакансии

На фоне более сдержанного спроса в начале 2024 г., можно ожидать незначительного роста вакансии, который скорректируется к концу года. По итогам 2024 г. уровень вакантности будет ниже итогового значения 2023 г.

Ставка аренды — умеренный рост на уровне инфляции

На фоне дефицита качественного предложения и незначительной коррекции спроса вниз, среднерыночная ставка аренды сохранит рост на уровне инфляции. При этом динамика изменения ставок аренды будет различаться в зависимости от сегмента. Так, в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается годовой рост на уровне 7–10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции.

4.4.1. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

- По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте.
- В I квартале 2024 г. наблюдается снижение общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России по отношению к аналогичным суммам 2023 г. От исторических пиков 2023 г. показатели приближаются к средним нормативным значениям предыдущих 5–10 лет.
- В I квартале 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п.
- Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансии недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД.
- Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. Можно ожидать рост ставок аренды до конца года: за пределами МКАД – на уровне инфляции, в то время как в ключевых деловых районах внутри ТТК рост ставок аренды может достичь 7–10%.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Определение оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

Составление отчета об оценке объекта оценки

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

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

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

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

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

5.2.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Рыночная (ценовая) информация.
- Финансовая информация.

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

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

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

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

5.2.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

5.2.4. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек.

Затратный подход реализуется двумя методами:

- методом чистых активов
- методом ликвидационной стоимости.

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

Метод стоимости чистых активов целесообразно использовать, если:

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

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

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

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

[Методика корректировок статей баланса](#)

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

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

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

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

Базовая формула затратного подхода выглядит так:

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

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

6. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.03.2024 г. Дата оценки – 30.06.2024 г. Оценка проводится с учетом специального допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 31.03.2024 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 31.03.2024 г. по 30.06.2024 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

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

Таблица 22 Активы и обязательства Общества

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.03.2024, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
Активы			
Долгосрочные финансовые вложения	1170	263 073	96,28%
Отложенные налоговые активы	1180	104	0,04%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	217	0,08%
Дебиторская задолженность	1230	81	0,03%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	9 400	3,44%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	362	0,13%
Прочие оборотные активы	1260	4	0,001%
Итого активы:		273 242	100%
Обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	0,00%
Оценочные обязательства	1430, 1540	1	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	0,00%
Кредиторская задолженность	1520	74	0,03%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	0,00%
Доходы будущих периодов	1530	-	0,00%
Итого обязательства:		77	0,03%
Чистые активы (активы минус обязательства):		273 165	

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Справедливая стоимость активов

Корректировка статьи «Финансовые вложения» (строка 1170)

По строке баланса 1170 отражаются долгосрочные финансовые вложения. По состоянию на 31.03.2024 общая сумма финансовых вложений Общества составляет 263 073 тыс. руб. (96,28% от всех активов Общества).

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

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

Согласно анализу и расчетам оценщика справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3» составила с учетом округления 1 102 000 тыс. руб.

Таким образом, стоимость статьи «Финансовые вложения» (1170) по состоянию на дату оценки составляет 1 102 000 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 104 тыс. руб., что составляет 0,04% 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 по информации Заказчика сформированы за счет убытков прошлых лет и текущего года.

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

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

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

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

По информации Заказчика в будущие периоды налогооблагаемая прибыль будет получена за счет получения процентов от денежных средств на депозитном счету: сумма размещенных средств составляет 9 400 000 руб., ставка 15,95% годовых, депозит открыт на срок 33 дня, однако предполагается что размещение будет продлеваться и далее. С учетом допущения, что сумма средств размещенных на депозите и ставка годового процента не изменяться, то сумма доходов полученных от размещения средств составит за год 1 499 300 руб.

Заказчиком также была предоставлена информация о планируемых расходах на 2024 г.:

- Расходы на оплату труда - 522 000,00;
- НДФЛ - 78 000,00;
- Отчисления на социальные нужды - 181 200,00;
- Аренда нежилого помещения - 100 000,00;
- Абонирование ячейки абонементного почтового шкафа ОПС 117418 а/я 2 - 15 000,00;
- Юридические услуги - 1 860 000,00;
- Прочие расходы - 30 000,00.

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

Таким образом, расходы в сумме составят 2 786 200 руб.

Анализ показывает, что будущего дохода не достаточно для покрытия планируемых расходов, т.е. не будет получена налогооблагаемая прибыль. А с учетом отсутствия у Общества иных источников получения доходов в ближайший период невозможно предполагать получение Обществом налогооблагаемой прибыли. Учитывая отсутствие налогооблагаемой прибыли стоимость отложенных налоговых активов принята равной 0.

Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 0 руб.

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

По состоянию на 31.03.2024 на балансе Общества учитывается налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в размере 217 тыс. руб., что составляет 0,08% от валюты баланса Общества.

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

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

Таким образом, стоимость статьи «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (1220) по состоянию на дату оценки составляет 217 тыс. руб.

Корректировка статьи «Дебиторская задолженность» (1230)

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

По состоянию на 31.03.2024 на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 81 тыс. руб., что составляет 0,03% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 31.03.2024, предоставленная Заказчиком.

Таблица 23 Расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества

Наименование	Сумма на 31.03.2024 г., тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60
Расчеты по налогам и сборам	21
Итого	81

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение вероятности и сроков погашения дебиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса на дату оценки, в сумме 62 тыс. руб. является текущей, к погашению в краткосрочном периоде. Согласно ФСО III раздел I, пункт 2: процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Следовательно, информация о вероятности и сроках погашения дебиторской задолженности, полученная от Заказчика, принимается оценщиком как достоверная.

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

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 81 тыс. руб.

Корректировка статьи «Финансовые вложения» (строка 1240)

По строке баланса 1240 отражаются краткосрочные финансовые вложения. По состоянию на 31.03.2024 сумма финансовых вложений Общества составляет 9 400 тыс. руб. (3,44% от всех активов Общества).

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, финансовые вложения представлены денежными средствами, размещенными на депозите на срок 33 дня: 9 400 000 руб. под 15,95% годовых.

Балансовая стоимость денежных средств, размещенных на депозите, учитывая его краткосрочный характер не корректировалась.

Таким образом, стоимость статьи «Финансовые вложения» (1240) по состоянию на дату оценки составляет 9 400 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.03.2024 размер денежных средств Общества составлял 362 тыс. руб. (или 0,13% от валюты баланса).

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

Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 362 тыс. руб.

Корректировка статьи «Прочие оборотные активы» (1260)

По состоянию на 31.03.2024 на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 4 тыс. руб. (или 0,001% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены расходами будущих периодов.

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

Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 4 тыс. руб.

Справедливая стоимость обязательств

Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» (строка 1420)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 2 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.

По информации Заказчика ОНО представлено обязательствами по налогу на прибыль.

ОНО не корректировались с учетом их незначительной доли и причины возникновения, их справедливая стоимость была принята в размере балансовой стоимости.

Таким образом, стоимость отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 2 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражены оценочные обязательства в размере 1 тыс. руб.

Данные обязательства представлены резервами предстоящих расходов – резерв ежегодных отпусков.

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

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

Корректировка статьи «Кредиторская задолженность» (1520)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 74 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

Таблица 24 Кредиторская задолженность Общества

Наименование	Сумма, руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	36
Расчеты по налогам и сборам	16
Расчеты с персоналом по оплате труда	22
Итого	74

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Учитывая текущий характер кредиторской задолженности ее справедливая стоимость принимается в размере балансового значения.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 74 тыс. руб.

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

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

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

MV_{Equity} – справедливая стоимость собственного капитала;

V_A – справедливая стоимость активов;

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

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

Таблица 25 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест» затратным подходом

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.03.2024, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Активы				
Долгосрочные финансовые вложения	1170	263 073	838 927	1 102 000
Отложенные налоговые активы	1180	104	(104)	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	217	-	217
Дебиторская задолженность	1230	81	-	81
Краткосрочные финансовые вложения	1240	9 400	-	9 400
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	362	-	362
Прочие оборотные активы	1260	4	-	4
Итого активы:		273 242	838 822	1 112 064
Обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	1420	2	-	2
Оценочные обязательства	1430, 1540	1	-	1
Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.03.2024, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Кредиторская задолженность	1520	74	-	74
Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Итого обязательства:		77	-	77
Чистые активы (активы минус обязательства):		273 165	838 822	1 111 987

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **1 111 987 000 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 26 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль

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

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

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

6.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

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

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

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

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

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

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 27 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% уставного капитала ООО «ПФ-Инвест» в рамках затратного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Справедливая стоимость 100% УК	руб.	1 111 987 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Справедливая стоимость объекта оценки	руб.	1 111 987 000
Справедливая стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	1 112 000 000

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

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

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

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

Таблица 28 Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	1 112 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

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

Таблица 29 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	1 112 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)	1 112 000 000 руб.		

Источник: расчет Оценщика

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

1 112 000 000 (Один миллиард сто двенадцать миллионов) рублей.

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

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Для определения справедливой стоимости финансовых вложений необходимо рассчитать справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3».

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.03.2024 г. Дата оценки – 30.06.2024 г. Оценка проводится с учетом специального допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 31.03.2024 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 31.03.2024 г. по 30.06.2024 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

Краткое описание АО «Колизей-3»

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

Таблица 30 Общие сведения об АО «Колизей-3»

Наименование показателя	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование юридического лица на русском языке	Акционерное общество "Колизей-3"
Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "Колизей-3"
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, б-р Чистопрудный, д. 17, стр. 1 · Бизнес-центр «Бульварное Кольцо»
ОГРН	1027700573955
Дата государственной. регистрации	07.10.1994
ИНН	7706017922
КПП	770101001
Наименование регистрирующего органа в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Уставный капитал, руб.	21 000
Генеральный директор	Ганеев Сергей Михайлович
Среднесписочная численность персонала за 2023 год, чел.	16

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Согласно уставу Общества основной целью его деятельности является осуществление деятельности по аренде и управлению собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ФНС России по состоянию на 10.06.2024 г.⁹ АО «Колизей-3» осуществляет следующие виды деятельности:

- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (основной - ЕГРЮЛ, Бухгалтерская отчетность)
- 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
- 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Уставной капитал Общества размещен в 100 обыкновенных именных бездокументарных акциях номинальной стоимостью 210 рублей каждая, номер государственной регистрации выпуска 1-01-42647-Н, выпуск 2. Единственным акционером АО «Колизей-3» является ООО «ПФ-Инвест» (100% пакет акций), обременения по состоянию на дату оценки по информации Заказчика отсутствуют.

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

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

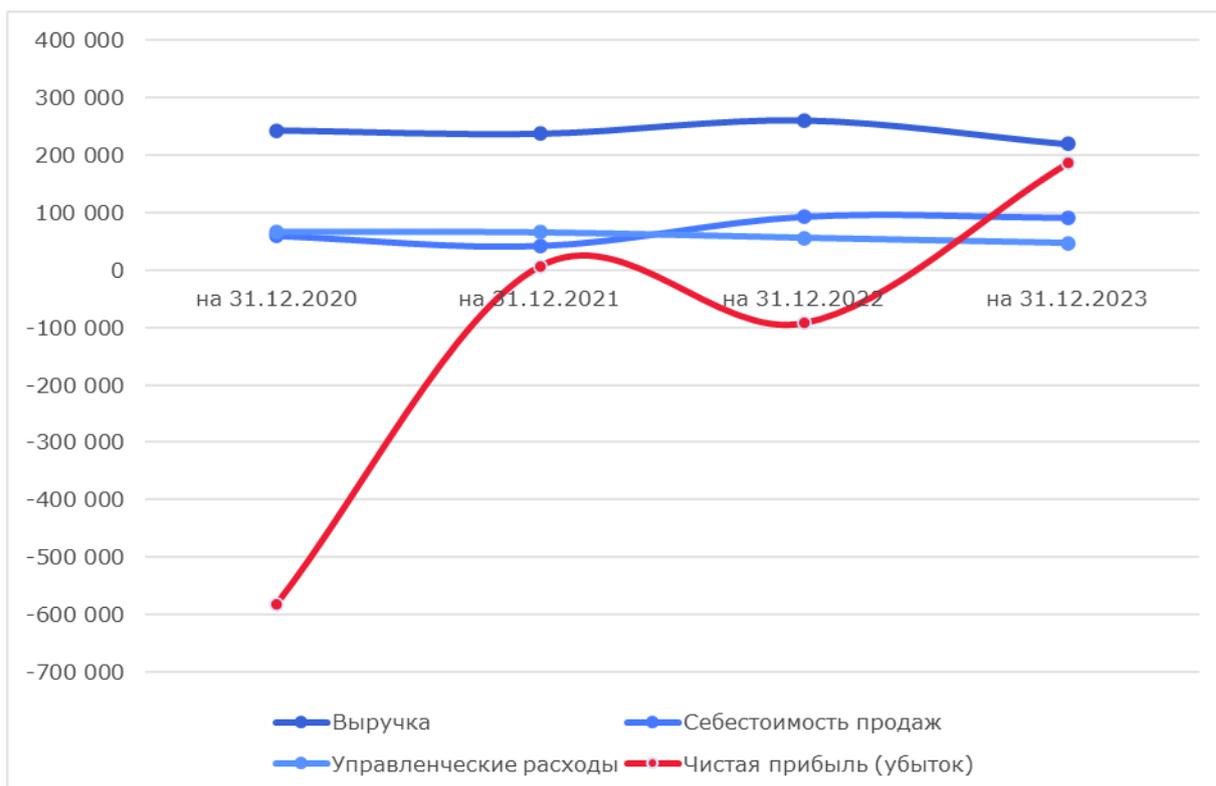
Таблица 31 Финансовые показатели деятельности АО «Колизей-3»

Наименование показателя	Код строки	Показатели, тыс. руб.				
		за 2020 г.	за 2021 г.	за 2022 г.	за 2023 г.	за январь-март 2024
Выручка	2110	243 613	237 785	260 251	220 053	60 271
Себестоимость продаж	2120	-60 071	-42 254	-93 828	-91 885	-18 930
Валовая прибыль	2100	183 542	195 531	166 423	128 168	41 341
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-67 453	-66 065	-56 359	-47 064	-2 573
Прибыль (убыток) от продаж	2200	116 089	129 466	110 064	81 104	38 768
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	22 474	0	14 863	0	1 310
Проценты к уплате	2330	-190 233	0	-103 555	0	0
Прочие доходы	2340	248 514	704 529	23 951	12 079	0
Прочие расходы	2350	-924 493	-885 524	-65 571	-116 025	-24 424
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-727 649	-51 529	-20 248	-22 842	15 654
Текущий налог на прибыль	2410	145 298	58 824	4 533	4 424	-3 274
Прочее	2460	0	0	-76 056	204 698	-165
Чистая прибыль (убыток)	2400	-582 351	7 295	-91 771	186 280	12 215

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

⁹ Получено с использованием Системы СПАРК Интерфакс



Из представленных данных видно, что выручка АО «Колизей-3» в анализируемом периоде колеблется, сохраняя примерно один и тот же уровень до 2023 г., а на конец 2023 г. снижается в сравнении с аналогичным прошлым периодом на 15%, по информации Заказчика выручка формируется за счет управления собственным недвижимым имуществом – осуществляется предоставление в аренду помещений в бизнес-центре Бульварное кольцо. При этом чистая прибыль значительно колеблется, положительное значение чистой прибыли было получено в 2021 г., однако достигнуто положительное значение за счет получения прочих доходов, положительное значение 2023 г. также сформировано за счет прочего. В первом квартале 2024 г. получено положительное значение прибыли до налогообложения, получена чистая прибыль.

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

Таблица 32 Баланс АО «Колизей-3» на 31.12.2023 г.

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей,	Доля в структуре
		тыс. руб. на 31.03.2024	
АКТИВЫ			
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Основные средства	1150	45 921	2,09%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 978 800	89,95%
Долгосрочные финансовые вложения	1170	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	1180	89 970	4,09%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I	1100	2 114 691	96,13%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	562	0,03%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	636	0,03%
Дебиторская задолженность	1230	66 926	3,04%
Финансовые вложения	1240	15 000	0,68%
Денежные средства	1250	1 899	0,09%
Прочие оборотные активы	1260	90	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II	1200	85 113	3,87%
БАЛАНС	1600	2 199 804	100%
ПАССИВЫ			
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	1310	21	0,001%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	344 837	15,68%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III	1300	344 858	15,68%
IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1410	1 237 929	56,27%

Наименование показателя	Код строки	Значение показателей, тыс. руб.	Доля в структуре баланса
		на 31.03.2024	
Отложенные налоговые обязательства	1420	394 430	17,93%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	37 225	1,69%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV	1400	1 669 584	75,90%
V КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Займы и кредиты	1510	58 906	2,68%
Кредиторская задолженность	1520	126 456	5,75%
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%
Оценочные обязательства	1540	0	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V	1500	185 362	8,43%
БАЛАНС	1700	2 199 804	100%

Источник: данные, представленные Заказчиком

96% всех активов Общества составляют внеоборотные активы, которые формируются за счет доходных вложений в материальные ценности (90%), основных средств (2%) и отложенных налоговых активов (4%).

Собственный капитал Общества сформирован за счет уставного капитала и нераспределенной прибыли. Чистые активы положительны = 344 858 тыс. руб. Обязательства представлены в основном кредитами и займами, отложенными налоговыми обязательствами и кредиторской задолженностью.

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

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

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

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

Для определения справедливой стоимости финансовых вложений необходимо рассчитать справедливую стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3».

Для проведения оценки Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.03.2024 г. Дата оценки – 30.06.2024 г. Оценка проводится с учетом специального допущения:

- Оценка проводится на основании предоставленной Заказчиком информации и финансовой отчетности ООО «ПФ-Инвест» и АО «Колизей-3» по состоянию на 31.03.2024 г. с учетом специального допущения о том, что в период с 31.03.2024 г. по 30.06.2024 г. в составе активов и обязательств данных компаний не произошло изменений, способных оказать влияние на результаты оценки (отчетность рассматриваемых компаний не претерпела каких-либо материальных изменений).

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

Таблица 33 Активы и обязательства АО «Колизей-3»

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.03.2024 г.	Доля в структуре баланса
Активы			
Основные средства	1150	45 921	2,09%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 978 800	89,95%
Отложенные налоговые активы	1180	89 970	4,09%
Запасы	1210	562	0,03%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	636	0,029%
Дебиторская задолженность	1230	66 926	3,04%
Краткосрочные финансовые вложения	1240	15 000	0,68%

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.03.2024 Г.	Доля в структуре баланса
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 899	0,09%
Прочие оборотные активы	1260	90	0,00%
Итого активы:		2 199 804	100%
Обязательства			
Заемные средства	1410, 1510	1 296 835	58,95%
Отложенные налоговые обязательства	1420	394 430	17,93%
Оценочные обязательства	1430, 1540	-	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1450	37 225	1,69%
Кредиторская задолженность	1520	126 456	5,75%
Итого обязательства:		1 854 946	84%
Чистые активы (активы минус обязательства):		344 858	

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

Справедливая стоимость активов

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

Балансовая стоимость основных средств Общества на 31.03.2024 составляет 45 921 тыс. руб., что составляет 2,09% от валюты баланса Общества. Балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности Общества на 31.03.2024 составляет 1 978 800 тыс. руб., что составляет 89,95% от валюты баланса Общества.

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

Таблица 34 Основные средства АО «Колизей-3»

Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
Автомобиль CITROEN Space Tourer, 00-000005	28.10.2020	2 000 000,00	633 333,36
Сервер видеонаблюдения, 000000071	03.10.2013	212 599,42	8 176,92
Персональный компьютер (гл.бух.), БК-000007	30.03.2022	78 107,50	26 035,86
Персональный компьютер (Директор), БК-000008	30.03.2022	106 299,17	106 299,17
ИБП 1500 VA ,2USmartOnline 208/230 Double-Conversion UPS, SNMP Card Option, БК-000011	30.05.2022	77 420,00	30 107,77
Системный блок C736424Ц NL-Intel Core i5-11400 / Gigabyte H510M H / 16GB / SSD 256Gb, БК-000013	21.12.2022	62 000,00	36 166,70
Земельный участок (1457) № ФЛС №М-01-028531-001, БК-000014	31.12.2021	24 752 164,69	23 007 234,07
Земельный участок (692,76) № ФЛС №М-01-057783-001, БК-000015	31.12.2021	11 807 900,43	10 975 489,62
Пульт управления к турникетам, 000000080	15.12.2017	1 602 440,20	171 689,98
Карусельная дверь КВВ, 000000082	25.04.2018	1 142 711,86	466 607,26
Стойка-ресепшн, 000000078	22.11.2017	572 457,63	209 901,15
Компрессор холодильной машины SZ185S4CC, 000000076	25.05.2017	108 133,20	94 698,32
Системный блок, 000000079	04.12.2017	219 490,68	23 516,91
Пост охраны Тип П-2, 000000077	27.09.2017	169 900,00	0
Козырек на подсистеме, 000000084	04.06.2018	669 491,53	119 552,02
Газовая котельная (помещение БЦ Бульварное кольцо), 00000036	31.12.2007	8 312 569,21	5 610 984,61
Лифты (БЦ Бульварное кольцо), 00000037	31.12.2007	5 995 723,59	4 224 259,74
Частотный преобразователь запуска компрессора, 00000055	08.07.2010	130 788,57	59 291,13
Контроллер 3-AADC1, 00-000004	21.07.2020	185 814,00	117 682,20
Итого		58 206 011,68	45 921 026,79

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таблица 35 Доходные вложения в материальные ценности АО «Колизей-3»

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость. Руб.
Помещение Бизнес-Центра Чистые пруды	1 978 800 000,00	-	1 978 800 000
Итого	1 978 800 000	-	1 978 800 000

Источник: данные, представленные Заказчиком

Таким образом, основные средства и доходные вложения в материальные ценности представлены правами аренды на земельные участки, зданием бизнес-центра (право собственности), неотделимыми улучшениями, встроенным оборудованием здания, объектами движимого имущества. Все объекты за исключением автомобиля принимают участие в формировании доходов от предоставления помещений бизнес-центра в аренду. Описание и расчет справедливой стоимости объекта недвижимости представлено в Приложении 5 (том II Отчета). Согласно проведенному анализу и расчету оценщика справедливая стоимость оцениваемого объекта составляет 2 036 300 тыс. руб.

Учитывая, что определение справедливой стоимости осуществлялось с применением доходного подхода, то в стоимости учтена стоимость и прочих объектов основных средств (за исключением автомобиля). Принимая во внимание незначительную долю стоимости автомобиля в стоимости основных средств Общества, его справедливая стоимость была принята на уровне остаточной балансовой стоимости: 633 333 руб.

Итоговое значение справедливой стоимости основных средств и доходных вложений в материальные ценности определено как сумма: 2 036 300 + 633 = 2 096 933 тыс. руб.

Таким образом, стоимость основных средств Общества (строка 1150) и доходных вложений в материальные ценности (строка 1160), по состоянию на дату оценки, составляет 2 096 933 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые активы» (строка 1180)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества учитываются отложенные налоговые активы (ОНА) в размере 89 970 тыс. руб., что составляет 4,09% 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 36 Отложенные налоговые активы Общества

Наименование	Сумма на 31.03.2024 г., руб.	Комментарий Заказчика
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	0,02	-
Материалы	5 368,57	Запасы списаны в целях НУ, не списаны в целях БУ; после списания в БУ спишется и ОНА
Основные средства	11 893,13	Разница в первоначальной оценке объектов ОС; после полной амортизации объекта спишется ОНА
Оценочные обязательства и резервы	240 108,65	Резерв по отпускам формируется в БУ, не формируется в НУ; при полном погашении резерва спишется, фактически будет числиться, пока будут числиться сотрудники в организации
Резервы сомнительных долгов	700 491,01	Резерв по невозможной к взысканию Дт задолженности, формируется в БУ, не формируется в НУ; после списания в БУ резерва в ближайшие 2 года спишется и ОНА
Убытки прошлых лет	69 926 168,84	Убыток прошлых периодов, уменьшающий НО прибыль будущих периодов; при принятии убытка в целях уменьшения налога на прибыль будет списываться до полного списания

Наименование	Сумма на 31.03.2024 г., руб.	Комментарий Заказчика
Арендные обязательства	19 085 723,71	Арендные обязательства согласно ФСБУ 25 формируются в БУ, не формируются в НУ; фактически не списается, т.к. Это ОНА по земельным участкам, на которых находится здание БЦ.
Итого округленно	89 969 753,93	

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

ОНА сформированные по арендным обязательствам принималась равной 0 руб., поскольку по информации Заказчика данные активы не могут быть использованы для уменьшения налога на прибыль и будут списаны только в ситуации продажи Объекта недвижимости (включая права аренды на земельный участок) или завершения договора аренды земельного участка (аренда не будет возобновлена), однако Общество в перспективе не планирует продажу объекта недвижимости или расторжение договора аренды земельного участка.

Определялась справедливая стоимость ОНА сформированных за счет убытков прошлых лет (78% всех отложенных налоговых активов Общества).

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых активов оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.¹⁰

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

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

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

В следующей таблице представлены результаты деятельности Общества за последние 6 лет:

Таблица 37 Финансовые показатели деятельности Общества

Наименование	Код строки	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Доходы и расходы по обычным видам деятельности							
Выручка	2110	194 533	232 218	243 613	237 785	260 251	220 053
Себестоимость продаж	2120	101 792	63 615	60 071	42 254	93 828	91 885
Валовая прибыль (убыток)	2100	92 741	168 603	183 542	195 531	166 423	128 168
Управленческие расходы	2220	21 943	35 842	67 453	66 065	56 359	47 064
Прибыль (убыток) от продажи	2200	70 798	132 761	116 089	129 466	110 064	81 104
Операционные доходы и расходы							
Проценты к получению	2320	26 128	26 157	22 474		14 863	0
Проценты к уплате	2330	179 093	105 554	190 233		103 555	0
Прочие доходы	2340	113 741	152 841	248 514	704 529	23 951	12 079
Прочие расходы	2350	258 149	231 672	924 493	885 524	65 571	116 025
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-226 575	-25 467	-727 649	-51 529	-20 248	-22 842

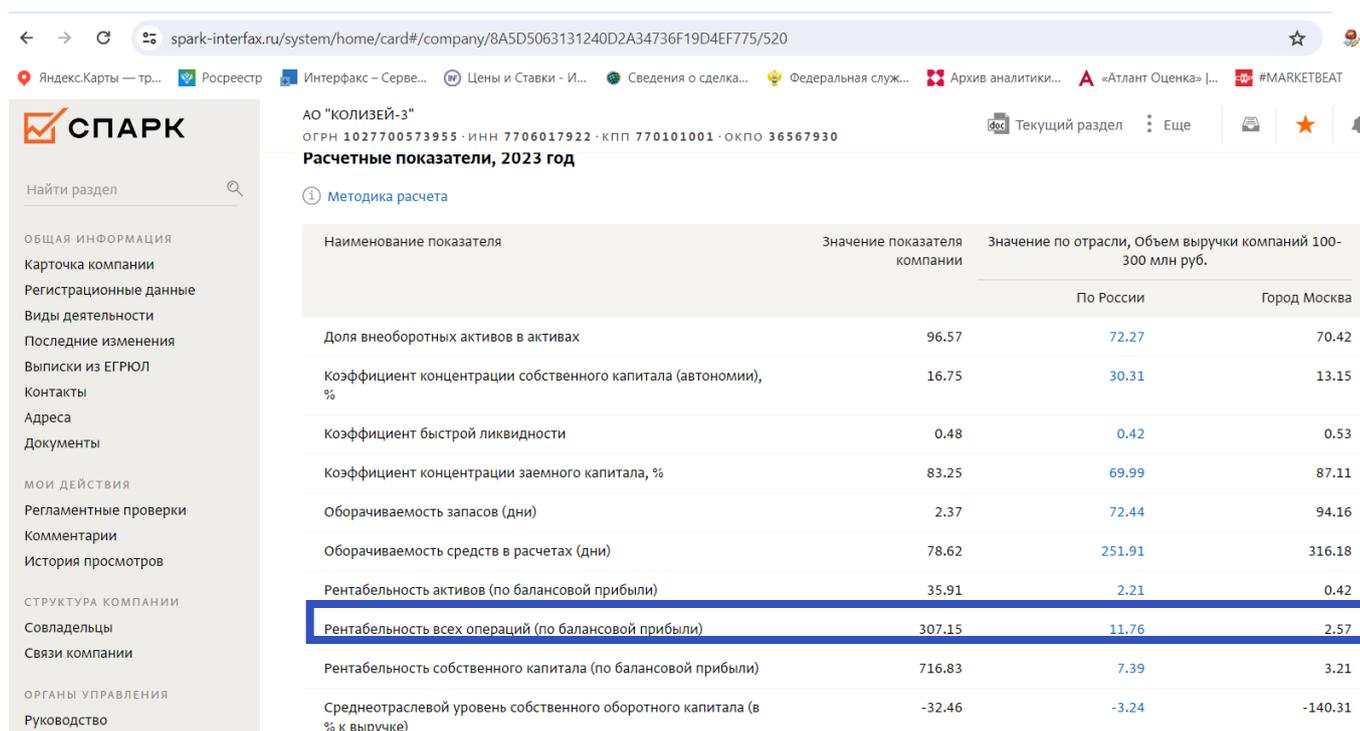
Источник: Система СПАРК Интерфакс

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

¹⁰ <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

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

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



АО "КОЛИZEЙ-3"
 ОГРН 1027700573955 · ИНН 7706017922 · КПП 770101001 · ОКПО 36567930

Расчетные показатели, 2023 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 100-300 млн руб.	
		По России	Город Москва
Доля внеоборотных активов в активах	96.57	72.27	70.42
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	16.75	30.31	13.15
Коэффициент быстрой ликвидности	0.48	0.42	0.53
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	83.25	69.99	87.11
Оборачиваемость запасов (дни)	2.37	72.44	94.16
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	78.62	251.91	316.18
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	35.91	2.21	0.42
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	307.15	11.76	2.57
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	716.83	7.39	3.21
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	-32.46	-3.24	-140.31

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

Рентабельность всех операций по балансовой прибыли (рассчитывается Системой СПАРК Интерфакс по балансовым показателям как $100\% \cdot \text{стр.2300} / \text{стр.2110}$) для анализируемого вида деятельности при объеме выручки от 100 до 300 млн. руб. (соответствует среднему объему выручки оцениваемого объекта в ретроспективном периоде) в среднем по РФ составляет 11,76%. Используя данный показатель, рассчитаем потенциальную прибыль до налогообложения.

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

Прогнозный период принимается равным периоду необходимому для полного списания отложенных налоговых активов сформированных по убыткам прошлых лет. Прогноз ДВД (подробно см. Приложение 5 к Отчету, том II) осуществлен оценщиком (включая постпрогнозный период) до 2030 г. Дальнейший темп изменения доходов принят на уровне ИПЦ РФ. Для определения ИПЦ РФ оценщик использовал прогнозные данные Минэкономразвития по изменению уровня инфляции (ИПЦ) в РФ в размере прогнозного значения на 2026 г. = 4,0%.¹¹

Для определения текущей стоимости сумм отложенных налоговых активов, направленных на уменьшение налога на прибыль, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, которая должна

¹¹

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

учитывать риски, присущие виду деятельности Общества. Ставка дисконтирования будет рассчитана для собственного капитала (модель CAPM), поскольку она относится к собственному капиталу компании.

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

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

R_f – безрисковая ставка доходности;

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

$EMRP$ – рыночная премия за риск акционерного капитала;

R_1 – премия за малую капитализацию;

R_2 – премия за вложение в конкретную компанию.

Безрисковая ставка

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

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается доходность к погашению 30-летних казначейских американских облигаций, которая на дату оценки составила 4,40%¹².

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) = 0,81¹³ и соотношение заемного и собственного капитала (D/E Ratio) для отрасли Real Estate (operations and services) = 44,57%.¹⁴

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

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

β – коэффициент бета с учётом долговой нагрузки оцениваемой компании;

β_u – значение коэффициента бета без учёта финансового рычага;

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

$\frac{D}{E}$ – структура капитала.

Таким образом, рассчитанное значение β составляет 1,10.

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

¹² https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value_month=202406

¹³ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html

¹⁴ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#discrete

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 5,23%¹⁵.

Страновой риск

Для учета рисков вложений в акционерный капитал российских компаний был произведен расчет рыночной премии с учетом странового риска для России. Размер страновой премии был рассчитан как спред доходностей 10-летних валютных облигаций России¹⁶ и T-Bonds¹⁷: $= 15,18\% - 4,28\% = 10,9\%$.

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 38 Премии за специфический риск

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

Расчет премии за специфический риск представлен в следующей таблице:

Таблица 39 Расчет степени риска и премии за специфический риск

№ п/п	Факторы риска	Степень риска			Компания
		Низкая	Средняя	Высокая	
1	Зависимость от ключевых сотрудников	1	2	3	2
2	Корпоративное управление	1	2	3	1
3	Зависимость от ключевых потребителей	1	2	3	2
4	Зависимость от ключевых поставщиков	1	2	3	1
5				Итого сумма	6

¹⁵ www.damodaran.com

¹⁶ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/

¹⁷ https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value_month=202406

№ п/п	Факторы риска	Степень риска			Компания
		Низкая	Средняя	Высокая	
6		Рассчитанная степень риска			1,50
7		Премия за риск			1,00%

Источник: расчет оценщика

Премия за размер компании

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

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

Таблица 40 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 Фишера¹⁸ 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.

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

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).¹⁹

Прогнозный уровень долгосрочной инфляции рубля составляет 4,1%, доллара США – 2,20%²⁰

Формула корректировки выглядит следующим образом:

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

K_{RUR} – показатель валютной корректировки;

R_{RUR} – рублевая инфляция;

R_{USD} – долларовая инфляция.

Величина валютной корректировки составляет по расчету 1,86%.

Формула внесения корректировки выглядит следующим образом:

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

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

K_{RUR} – показатель валютной корректировки;

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в следующей таблице:

Таблица 41 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка (R_f)	4,40%	https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value_month=202406
2	Коэффициент бета (β)	1,10	расчет
3	Рыночная премия за риск акционерного капитала ($R_m - R_f$)	5,23%	www.damodaran.com
4	Премия за страновой риск (C)	10,90%	определялась как разница между доходностью ОФЗ и казначейских облигаций США
5	Премия для малых предприятий (за малую капитализацию) (S_1)	3,02%	Duff&Phelps @2022
6	Премия за риск, характерный для отдельной компании (S_2)	1,00%	-
7	CAPM (для денежного потока в USD)	25,06%	расчет
8	Показатель валютной корректировки	1,86%	расчет
9	CAPM (для денежного потока в рублях)	27,39%	расчет

Источник: расчет оценщика

Исходя из проведенного расчета, ставка дисконтирования денежных потоков на собственный капитал составляет 27,39%.

Сумма отложенных налоговых активов по убыткам прошлых лет по балансу на дату оценки составляет 69 926 168,84 руб.

Расчет денежных потоков от использования отложенных налоговых активов осуществлялся согласно НК РФ, Статья 283. Перенос убытков на будущее²¹: в отчетные (налоговые) периоды с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2024 г. налоговая база по налогу за текущий отчетный (налоговый) период...не может быть уменьшена на сумму убытков, полученных в предыдущих налоговых периодах, более чем на 50%. Для прогнозных периодов после 2024 г. оценщик исходил из допущения о сохранении законодательной нормы о максимальном размере уменьшения налогооблагаемой базы. Ставка налога принималась, согласно действующему на дату оценки, законодательству – 20%.

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

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

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

²¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/f07c38898fd7af4a54b1c6d33e01f23cc2dae757/

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

PV – текущая стоимость;

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

i – ставка дисконтирования;

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

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

Таблица 42 Расчет справедливой стоимости ОНА по убыткам прошлых лет

Показатель	3-4 кв. 2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.	2031 г.	2032 г.	2033 г.	2034 г.	2035 г.	2036 г.	2037 г.	2038 г.	2039 г.
Выручка, руб.	140 444 405	295 184 550	300 309 614	311 476 893	328 352 425	372 632 316	387 537 609	403 039 113	419 160 677	435 927 104	453 364 189	471 498 756	490 358 706	509 973 055	530 371 977	551 586 856
Темп роста, %							4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Средняя рентабельность всех операций по г. Москва (ОКВЭД 68.20.2), %	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%	11,76%
Прибыль до налогообложения (налогооблагаемая база), руб.	16 516 262	34 713 703	35 316 411	36 629 683	38 614 245	43 821 560	45 574 423	47 397 400	49 293 296	51 265 027	53 315 629	55 448 254	57 666 184	59 972 831	62 371 744	64 866 614
Налог на прибыль, руб.	3 303 252	6 942 741	7 063 282	7 325 937	7 722 849	8 764 312	9 114 885	9 479 480	9 858 659	10 253 005	10 663 126	11 089 651	11 533 237	11 994 566	12 474 349	12 973 323
Денежный поток от отложенных налоговых активов, руб.	1 651 626	3 471 370	3 531 641	3 662 968	3 861 425	4 382 156	4 557 442	4 739 740	4 929 330	5 126 503	5 331 563	5 544 825	5 766 618	5 997 283	6 237 174	1 134 504
Остаток суммы отложенных налоговых активов, руб.	68 274 543	64 803 172	61 271 531	57 608 563	53 747 138	49 364 982	44 807 540	40 067 800	35 138 471	30 011 968	24 680 405	19 135 580	13 368 961	7 371 678	1 134 504	0
Ставка дисконтирования, %	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%	27,39%
Дисконтный множитель	0,89	0,69	0,55	0,43	0,34	0,26	0,21	0,16	0,13	0,10	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03	0,02
Текущая стоимость, руб.	1 461 881	2 411 937	1 926 221	1 568 294	1 297 796	1 156 143	943 864	770 562	629 079	513 574	419 277	342 294	279 446	228 137	186 249	26 594
Справедливая стоимость, руб.	14 161 347															

Источник: расчет оценщика

Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА в таблице ниже:

Таблица 43 Расчет итогового значения справедливой стоимости ОНА

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	0,02
Материалы	5 368,57
Основные средства	11 893,13
Оценочные обязательства и резервы	240 108,65
Резервы сомнительных долгов	700 491,01
Убытки прошлых лет	14 161 347,08
Арендные обязательства	0,00
Итого округленно	15 119 000

Источник: расчет оценщика

Таким образом, стоимость отложенных налоговых активов Общества (строка 1180), по состоянию на дату оценки, составляет 15 119 тыс. руб.

Корректировка стоимости «Запасов» (1210)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражены запасы в размере 562 тыс. руб., что составляет 0,03% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Расшифровка запасов представлена в следующей таблице:

Таблица 44 Расшифровка запасов АО «Колизей-3»

Наименование	Сумма, руб.
Сырье и материалы	112 819,77
TDM Фотореле ФРЛ-11 2-100Лк 20А DIN-рейка,SQ0324-0019	879,26
Web камера Logitech C505e	5 646,69
Активный идентификатор	7 027,31
Вывеска 300x700мм, состоит из основы(оргстекло)	46 600,00
Гирлянда Лучи Росы 10*3 м, 300 хол.белых мини ламп	3 920,00
Гирлянда светодиодная Бахрома 20*0,5 м, 490 хол.белых ламп	8 720,00
Гирлянда Сетка 2*1,5м, 300 хол.белых ламп, уличная	27 200,00
Канцентрат минеральный-галит	620,81
Клещи для смены предохранителей КВП-2	780,00
Наклейка, 20x7, ламинир	567,99
ПГМ Бишофит дорожный	10 557,87
Песок речной (мешок 50кг).	299,84
Топливо на складе	34 961,58
Дизельное топливо	34 961,58
Запасные части	15 524,29
Водонагреватель накопительный ARISTON ABS ANDRIS LUX 10 UR под раковиной	15 524,29
Прочие материалы	145 936,63
EM-Marine карта (тонкая) Proximity	3 500,00
Активный идентификатор	52 800,00
Клеммник WAGO 3	1 243,83
Лампа филаментная шарик Feron LB5-511 11W 4000K 230V	682,48
Набор для полноцветной печати	16 583,33
Наконечник медный луженый ТМЛ 6-5-4 под кабель 6,0мм болт М5	71,76
Плита потолочная Armstrong 600x600x15мм	14 993,73
провод уст и освет гибкий	118,17
Светильник ультратонкий встраиваемый светодиодный "Даунлайт"	1 767,43
Светодиодная лампа Ecola Corn Premium LED E27 4000KZ7NV21ELC	1 768,65
Светодиодная лампа Ecola Corn Premium LED E27 6000K Z7NV21ELC	2 042,32
Светодиодная панель FL-LED PANEL-C40Std 40W 4200k 3400lm 595x595x10мм с блоком питания	2 036,00
Светодиодная панель FL-LED PANEL-R24 24W 4000k 2160lm круглая D295x20mm	1 509,18
Стекло "Прозрачное" 4 мм 1320x1140	2 821,06
Стекло "Прозрачное" 4 мм 425x1300	3 243,38
Стекло "Прозрачное" 4 мм 530x1520	1 094,64
Табличка,арт.НБГ-58,30X15 см, композит,УФ	755,46
Табличка,арт.НБК-32,30X15 см, композит,УФ	588,54
Телевизор Xiaomi Mi TV 4S 43"43" Ultra HD 4K, черный	38 316,67
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	221 436,05
ARISTON ABS ANDRIS LUX 10 UR электрич. компактный накопительный водонагреватель	7 675,00
Ботинки "Кроссинг" зимние	3 344,00
Ботинки "ОМОН" м.700 (41)	3 154,00
Ботинки "ОМОН" м.700 (42)	3 154,00
Ботинки "ОМОН" м.700 (43)	6 308,00
Водонагреватель накопительный ARISTON ABS ANDRIS LUX 10 UR под раковиной	6 248,60
Грунт для цветов Фаско 50л	733,33
Замок электромагнитный,300кг,12В пост.тока,500мА,250x42x25 ACCORDTEC	3 367,50
Капюшон Сплав черный (44-54)	617,50
Кашпо TREEZ ERGO цилиндр св.-серый камень	53 360,00

Наименование	Сумма, руб.
Костюм женский Васильковский	2 721,60
Костюм летний Сплав Охотник 50/182-188	3 325,00
Костюм летний Сплав Охотник 52/182-188	3 325,00
Костюм летний Сплав Охотник 54/170-176	6 650,00
Перчатки вязанные черные	1 102,00
Печать изображения	16 800,00
Подстежка иск мех 52-54/182-188)	3 676,50
Подстежка иск мех 56-58/182-188)	1 225,50
Подстежка иск мех 60-62/182-188)	1 225,50
Полка стационар.19 для шкафов глуб.800, 502/702мм	3 183,33
Полукомбинезон утепленный Сплав (48-50/170-176)	3 515,00
Полукомбинезон утепленный Сплав (52-54/170-176)	7 030,00
Полукомбинезон утепленный Сплав (52-54/182-188)	7 030,00
Расширительный бак (ТС/ХС) Flexcon R500/1.5-6bar	34 969,49
Ремень офицерский кожаный	5 225,00
Светильник светодиодный	2 694,00
светодиодный драйвер	1 090,00
Свитер с накладками р.50	5 510,00
Свитер с накладками р.52	2 755,00
Свитер с накладками р.54	5 510,00
Стрела круглая для шлагбаумана	7 316,67
Стул UP_EChair Rio (ИЗО) черный	1 165,83
Туфли женские АЛМИ р.38	717,60
Туфли женские АЛМИ р.39	717,60
Удобрение для цветов Живая Сила	167,50
Футболка сплав черная (50)	1 026,00
Футболка сплав черная (52)	1 026,00
Футболка сплав черная (54)	2 052,00
Шапка вязаная Сплав черная	722,00
Спецодежда	20 831,74
Брюки мужские "Сити" для защиты от механических воздействий	1 686,50
Куртка мужская удлиненная "Молоток" для защиты от механических воздействий ОПЗ 96-100/170-176)	3 720,25
Куртка мужская удлиненная "Сити" для защиты от механических воздействий ОПЗ 96-100/170-176)	2 710,24
Полукомбинезон мужской "Сити" для защиты от механических воздействий ОПЗ 104-108/182-188)	2 191,00
Полукомбинезон мужской "Сити" для защиты от механических воздействий ОПЗ 96-100/182-188)	2 497,91
Туфли мужские АЛМИ р.42	1 924,24
Туфли мужские АЛМИ р.44	1 951,50
Туфли мужские АЛМИ р.47	1 951,50
Футболка/цв.серый/ р. 100/170-176	849,36
Футболка/цв.серый/ р. 104/170-176	344,00
Футболка/цв.серый/ р. 96/170-176	688,00
Шапка трикотажная ПАН черная	317,24
Малоценные объекты	10 408,33
Wi-Fi роутер KEENETIC Giga, AX1800, белый	10 408,33
Итого	561 918,39

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

Таким образом, стоимость статьи «Запасы» (1210) по состоянию на дату оценки составляет 562 тыс. руб.

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

По состоянию на дату оценки на балансе Общества числится налог на добавленную стоимость (НДС) в размере 636 тыс. руб., что составляет 0,03% от балансовой стоимости всех активов Общества.

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

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

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

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

Таким образом, стоимость НДС Общества (строка 1220), по состоянию на дату оценки, составляет 636 тыс. руб.

Корректировка статьи «Дебиторская задолженность» (строка 1230)

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

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества учитывается дебиторская задолженность в размере 66 926 тыс. руб., что составляет 3,04% от балансовой стоимости всех активов Общества.

Ниже представлена расшифровка статьи «Дебиторская задолженность» Общества по состоянию на 31.03.2024 г., предоставленная Заказчиком.

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

№	Наименование	Сумма Дт задолженности, руб.	Планируемая дата погашения
1	ЭКСПОПРОМОГРУП ООО	6 000,00	июнь 2024
2	ЭКОТЕХПРОМ ГУП	5 525,68	июнь 2024
3	Шельпяков Александр Геннадьевич ИП	1 100,00	июнь 2024
4	ЧИП и ДИП АО	440,00	июнь 2024
5	Худяков Игорь Ильгарович	47 700,00	июнь 2024
6	УФК по г.Москве (УВО по ЦАО ФГКУ "УВО ВНГ России по г.Москве" л/с 0473D20990)	7 081,00	апрель 2024
7	УК РАЗВИТИЕ АНО ДПО	150 000,00	апрель 2024
8	ТЭК ООО	23 328,74	июнь 2024
9	СТЕКЛОЗОР ООО	668,00	июнь 2024
10	СОФТЛАЙН ИНТЕРНЕТ ТРЕЙД ООО	7 800,00	июнь 2024
11	СИТИЛИНК ООО	490,00	июнь 2024
12	Сервис-ЭМ ООО	1 520,00	июнь 2024
13	РСИЦ АО	7 177,00	апрель 2024
14	Николиерс ООО	1 489 535,04	апрель 2024
15	МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	825 988,30	май 2024
16	Мосгаз ОАО	87,90	апрель 2024
17	Мосгаз ГУП	28 709,33	апрель 2024
18	МОСГАЗ АО	10 942,41	апрель 2024
19	Газпром Межрегионгаз Москва ООО	461 530,96	апрель 2024
20	Крюкова Людмила Наилевна	2 400,00	июнь 2024
21	Кораблёв Михаил Николаевич	15 000,00	июнь 2024
22	Коммерсантъ АО	20 350,62	июнь 2024
23	ВЫМПЕЛКОМ ПАО	68 221,18	июнь 2024
24	ВСЕИНСТРУМЕНТЫ.РУ ООО	102,00	июнь 2024
25	Вентконд ООО	7 736,00	июнь 2024
26	Бизнеслегко ООО	26 400,00	апрель 2024
27	АУДИТ+ ООО АФ	170 000,00	июнь 2024
28	АСТЕРИСК АБ Г. МОСКВЫ	450 000,00	июнь 2024
29	АО Стройгарант компани	1 271 900,00	июнь 2024
30	Евразийский банк развития	12 391 856,07	апрель 2024
31	ИП Фадеева Алина Викторовна	600,00	апрель 2024

№	Наименование	Сумма Дт задолженности, руб.	Планируемая дата погашения
32	Карнелутти Россия ООО	370 007,23	апрель 2024
33	КОННЕКТИКА ООО	42 798,47	апрель 2024
34	КСН ООО	17 085,11	апрель 2024
35	Лаликов Алексей Викторович	2 900,00	июнь 2024
36	МЕГАФОН ПАО	9 528,13	июнь 2024
37	Микромаркет разумной еды ООО	838,71	апрель 2024
38	МИЛТИ ООО	1 387,10	апрель 2024
39	НОВАЯ ЖИЗНЬ ООО СЗ	110 060,23	апрель 2024
40	ОРАНЖ БИЗНЕС СЕРВИСЕЗ ООО	5 358,14	апрель 2024
41	ПФ-ИНВЕСТ ООО	21 818,18	апрель 2024
42	РАД АО	370 125,49	апрель 2024
43	СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО	953 464,96	апрель 2024
44	СМАЙЛ КИТЧЕН ООО	621 023,93	апрель 2024
45	СОЮЗМАШ РОССИИ ООО	213 751,71	апрель 2024
46	СПЕНСЕР СТЮАРТ ИНТЕРНЭШНЛ ООО	252 162,10	апрель 2024
47	СТАВСТАЛЬ ООО	8 165 072,28	декабрь 2024
48	Стройгарант компани	67 100,25	апрель 2024
49	Филиал АОУТ с единственным акционером "ИИСИ"	3 775 241,23	апрель 2024
50	ХАБ ШИППИНГ ООО	105 926,00	апрель 2024
51	Шефер Шоп ССИ ООО	240 733,93	апрель 2024
52	Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	33 130 562,47	июнь 2024
53	Фомин Евгений Александрович	6 422,99	июнь 2024
54	Банк ГПБ АО	30 865,19	июнь 2024
55	УФК РФ по г.Москве (госпошлина)	50 400,00	апрель 2024
56	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	682 454,52	апрель 2024
57	Расходы будущих периодов	179 181,31	декабрь 2024
	Итого	66 926 459,89	

Источник: данные, представленные Заказчиком

Определение вероятности и сроков погашения дебиторской задолженности производилось на основании информации, полученной от Заказчика. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 баланса на дату оценки является текущей, к погашению в краткосрочном периоде, за исключением дебиторской задолженности СТАВСТАЛЬ ООО (подробнее ниже в таблице). 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.

Дебиторская задолженность СТАВСТАЛЬ ООО является долгосрочной – срок погашения декабрь 2024 г., сумма задолженности 8 165 072,28 руб.

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

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

PV – текущая стоимость дебиторской задолженности;

FV – сумма к возврату;

i – ставка дисконтирования (принималась равной значению средневзвешенной ставке по депозитам, нефинансовых организаций в рублях на апрель 2024 года²² для депозитов со сроком привлечения от 181 дня до 1 года, исходя из срока до погашения);

n – срок до погашения (период дисконтирования).

Таблица 46 Средневзвешенные ставки по депозитам

Период	Нефинансовых организаций, 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 2024	14,56	15,62	16,12	16,10	14,64	15,84	-	15,84

²² по состоянию на дату составления отчета более поздняя информация (на июнь 2024 г.) не опубликована

Период	Нефинансовых организаций, 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
Февраль 2024	14,63	15,77	16,23	16,58	14,70	11,93	-	11,93
Март 2024	14,63	15,57	16,19	16,58	14,70	11,36	14,72	11,52
Апрель 2024	14,66	15,56	15,92	16,61	14,72	12,09	7,95	11,74

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

Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 47 Рыночная стоимость долгосрочной дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма, руб.	Срок погашения	Срок до погашения, лет	Ставка дисконтирования	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, руб.
СТАВСТАЛЬ ООО	8 165 072,28	дек.24	0,50	16,61%	0,925460411	7 556 451,15
Итого	8 165 072,28					7 556 451,15

Источник: расчет оценщика

Справедливая стоимость остальной дебиторской задолженности (58 761 387,61 руб.) принимается равной балансовой стоимости, исходя из краткосрочного характера.

Таким образом, стоимость дебиторской задолженности Общества (строка 1230) по состоянию на дату оценки составляет 66 318 тыс. руб.

Корректировка статьи «Краткосрочные финансовые вложения» (строка 1240)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества учитываются финансовые вложения в размере 15 000 тыс. руб., что составляет 0,68% от валюты баланса Общества.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, данные финансовые вложения представлены денежными средствами размещенными на депозитном счету (срок размещения 27.03.2024–26.06.2024, ставка 16,1% годовых, выплата процентов в конце срока).

Принимая во внимание дату оценки, краткосрочный характер размещения средств и природу данного актива (денежные средства), справедливая стоимость была принята в размере балансового значения.

Таким образом, стоимость краткосрочных финансовых вложений Общества (строка 1240), по состоянию на дату оценки составляет 15 000 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.03.2024 г. размер денежных средств Общества составлял 1 899 тыс. руб. (или 0,09% от валюты баланса).

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

Таким образом, стоимость денежных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 1 899 тыс. руб.

Корректировка статьи «Прочие оборотные активы» (строка 1260)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражены прочие оборотные активы в размере 90 тыс. руб. (или 0,004% от валюты баланса).

По данным Заказчика прочие оборотные активы представлены расходами будущих периодов.

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

Таким образом, стоимость прочих оборотных активов Общества по состоянию на дату оценки составляет 90 тыс. руб.

Справедливая стоимость обязательств

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

На дату оценки на балансе Общества числятся долгосрочные заемные средства в размере 1 237 929 тыс. руб. и краткосрочные заемные средства в размере 58 906 тыс. руб.

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

Таблица 48 Состав заемных средств Общества

Наименование	Сумма, руб.
Долгосрочные кредиты	1 237 929 250,00
Проценты по долгосрочным кредитам	58 906 145,29
Итого	1 296 835 395,29

Источник: данные, представленные Заказчиком

По состоянию на дату оценки на балансе Общества три кредита:

- кредитор АО "ГПБ-УА" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Газпромбанк-Персей" (договор №А40-36556/2020 от 29.11.2021), сумма остатка задолженности 1 205 234 250 руб.
- кредитор СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор №КОЛ/1/23-1 от 28.12.2023), сумма остатка задолженности 13 374 250 руб.
- кредитор СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Д.У. ЗПИ КОМБИНИРОВАННЫЙ ФОНД РЕНТНЫЙ ДОХОД ПРО ООО (договор № КОЛ/1/23-2 от 28.03.2024), сумма остатка задолженности 19 320 750 руб.

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

Таблица 49 График погашения долга АО «Колизей-3» (приводится с даты оценки)

Период	Погашение основного долга, руб.
30.06.2024	19 320 750,00
30.09.2024	19 320 750,00
31.12.2024	19 320 750,00
31.03.2025	18 860 750,00
30.06.2025	18 860 750,00
30.09.2025	18 860 750,00
31.12.2025	18 860 750,00
31.03.2026	23 197 500,00
30.06.2026	23 197 500,00
30.09.2026	23 197 500,00
31.12.2026	23 197 500,00
31.03.2027	30 381 250,00
30.06.2027	30 381 250,00
30.09.2027	30 381 250,00
31.12.2027	30 381 250,00
31.03.2028	38 826 000,00
30.06.2028	38 826 000,00
30.09.2028	38 826 000,00
31.12.2028	38 826 000,00
31.03.2029	48 724 500,00
30.06.2029	48 724 500,00
30.09.2029	48 724 500,00
31.12.2029	48 724 500,00
31.03.2030	60 298 500,00
30.06.2030	60 298 500,00
30.09.2030	60 298 500,00
31.12.2030	60 298 500,00
31.03.2031	66 529 500,00
30.06.2031	66 529 500,00
30.09.2031	66 529 500,00
31.12.2031	66 529 500,00
Итого	1 205 234 250

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

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

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

PV – текущая стоимость кредита;

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

i – ставка дисконтирования (принималась равными значению средневзвешенной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (субъектам малого и среднего предпринимательства) в рублях на апрель 2024 года²³ в зависимости от срока оставшегося до погашения кредита);

n – срок до погашения.

Таблица 50 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 2024	16,85	17,84	17,02	14,38	16,13	16,57	13,84	15,20
Февраль 2024	13,21	17,02	17,15	15,74	15,66	15,75	14,46	15,10
Март 2024	16,06	16,95	17,52	14,57	16,22	15,73	16,05	15,89
Апрель 2024	20,53	17,70	17,20	15,67	16,63	14,84	16,68	15,71

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

АО «Колизей-3» включено в реестр МСП (малых и средних предприятий) 10.08.2019 г., категория субъекта – малое предприятие. Ставка дисконтирования для расчета составит 16,68%.

Расчет справедливой стоимости заемных средств представлен в следующей таблице:

²³ более поздние данные не опубликованы

Таблица 51 Расчет стоимости заемных средств

Период погашения	Погашение основного долга, руб.	Остаток основного долга - начало периода, руб.	Остаток основного долга - конец периода, руб.	Процентная ставка по кредиту	Сумма процентов, руб.	Общий платеж, руб.	Период до погашения, лет	Ставка дисконтирования (ставка по кредитам свыше 3 лет)	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, руб.
2 кв.2024	19 320 750,00	1 205 233 936,68	1 185 913 186,68	7,80%	23 502 061,77	42 822 811,77	0,00	16,68%	1,00	42 822 811,77
3 кв.2024	19 320 750,00	1 185 913 186,68	1 166 592 436,68	7,80%	23 125 307,14	42 446 057,14	0,25	16,68%	0,96	40 827 292,98
4 кв.2024	19 320 750,00	1 166 592 436,68	1 147 271 686,68	7,80%	22 748 552,52	42 069 302,52	0,50	16,68%	0,93	38 921 697,57
1 кв.2025	18 860 750,00	1 147 271 686,68	1 128 410 936,68	7,80%	22 371 797,89	41 232 547,89	0,75	16,68%	0,89	36 723 745,48
2 кв.2025	18 860 750,00	1 128 410 936,68	1 109 550 186,68	7,80%	22 004 013,27	40 864 763,27	1,00	16,68%	0,86	35 022 937,32
3 кв.2025	18 860 750,00	1 109 550 186,68	1 090 689 436,68	7,80%	21 636 228,64	40 496 978,64	1,25	16,68%	0,82	33 384 081,62
4 кв.2025	18 860 750,00	1 090 689 436,68	1 071 828 686,68	7,80%	21 268 444,02	40 129 194,02	1,50	16,68%	0,79	31 819 289,55
1 кв.2026	23 197 500,00	1 071 828 686,68	1 048 631 186,68	7,80%	20 900 659,39	44 098 159,39	1,75	16,68%	0,76	33 661 296,49
2 кв.2026	23 197 500,00	1 048 631 186,68	1 025 433 686,68	7,80%	20 448 308,14	43 645 808,14	2,00	16,68%	0,73	32 058 979,84
3 кв.2026	23 197 500,00	1 025 433 686,68	1 002 236 186,68	7,80%	19 995 956,89	43 193 456,89	2,25	16,68%	0,71	30 516 755,16
4 кв.2026	23 197 500,00	1 002 236 186,68	979 038 686,68	7,80%	19 543 605,64	42 741 105,64	2,50	16,68%	0,68	29 045 534,55
1 кв.2027	30 381 250,00	979 038 686,68	948 657 436,68	7,80%	19 091 254,39	49 472 504,39	2,75	16,68%	0,65	32 365 166,94
2 кв.2027	30 381 250,00	948 657 436,68	918 276 186,68	7,80%	18 498 820,02	48 880 070,02	3,00	16,68%	0,63	30 771 067,15
3 кв.2027	30 381 250,00	918 276 186,68	887 894 936,68	7,80%	17 906 385,64	48 287 635,64	3,25	16,68%	0,61	29 238 824,65
4 кв.2027	30 381 250,00	887 894 936,68	857 513 686,68	7,80%	17 313 951,27	47 695 201,27	3,50	16,68%	0,58	27 778 698,01
1 кв.2028	38 826 000,00	857 513 686,68	818 687 686,68	7,80%	16 721 516,89	55 547 516,89	3,75	16,68%	0,56	31 131 398,68
2 кв.2028	38 826 000,00	818 687 686,68	779 861 686,68	7,80%	15 964 409,89	54 790 409,89	4,00	16,68%	0,54	29 548 491,60
3 кв.2028	38 826 000,00	779 861 686,68	741 035 686,68	7,80%	15 207 302,89	54 033 302,89	4,25	16,68%	0,52	28 028 865,06
4 кв.2028	38 826 000,00	741 035 686,68	702 209 686,68	7,80%	14 450 195,89	53 276 195,89	4,51	16,68%	0,50	26 582 170,27
1 кв.2029	48 724 500,00	702 209 686,68	653 485 186,68	7,80%	13 693 088,89	62 417 588,89	4,75	16,68%	0,48	29 980 892,11
2 кв.2029	48 724 500,00	653 485 186,68	604 760 686,68	7,80%	12 742 961,14	61 467 461,14	5,00	16,68%	0,46	28 410 548,69
3 кв.2029	48 724 500,00	604 760 686,68	556 036 186,68	7,80%	11 792 833,39	60 517 333,39	5,25	16,68%	0,44	26 904 650,83
4 кв.2029	48 724 500,00	556 036 186,68	507 311 686,68	7,80%	10 842 705,64	59 567 205,64	5,51	16,68%	0,43	25 472 292,63
1 кв.2030	60 298 500,00	507 311 686,68	447 013 186,68	7,80%	9 892 577,89	70 191 077,89	5,75	16,68%	0,41	28 895 023,65
2 кв.2030	60 298 500,00	447 013 186,68	386 714 686,68	7,80%	8 716 757,14	69 015 257,14	6,00	16,68%	0,40	27 339 025,87
3 кв.2030	60 298 500,00	386 714 686,68	326 416 186,68	7,80%	7 540 936,39	67 839 436,39	6,25	16,68%	0,38	25 848 383,45
4 кв.2030	60 298 500,00	326 416 186,68	266 117 686,68	7,80%	6 365 115,64	66 663 615,64	6,51	16,68%	0,37	24 431 675,55
1 кв.2031	66 529 500,00	266 117 686,68	199 588 186,68	7,80%	5 189 294,89	71 718 794,89	6,75	16,68%	0,35	25 303 331,52
2 кв.2031	66 529 500,00	199 588 186,68	133 058 686,68	7,80%	3 891 969,64	70 421 469,64	7,00	16,68%	0,34	23 908 183,98
3 кв.2031	66 529 500,00	133 058 686,68	66 529 186,68	7,80%	2 594 644,39	69 124 144,39	7,25	16,68%	0,33	22 572 751,72
4 кв.2031	66 529 500,00	66 529 186,68	0,00	7,80%	1 297 319,14	67 826 819,14	7,51	16,68%	0,31	21 304 405,39
Итого	1 205 234 250									930 620 270
Сумма мораторных процентов	58 906 145					58 906 145	7,51	16,68%	0,31	18 502 422
Всего, округленно										949 123 000

Источник: расчет оценщика

В конце декабря 2023 г. у Общества появился второй долгосрочный кредит (договор №КОЛ/1/23-1 от 28.12.2023) на следующих условиях:

- сумма кредита 13 374 250 руб.
- цель предоставления займа: оплата задолженности перед АО "ГПБ-УА" Д.У. ЗПИФ комбинированным "Газпромбанк-Персей"
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

В первом квартале 2024 г. у Общества появился третий долгосрочный кредит (договор №КОЛ/1/23-2 от 28.03.2024) на следующих условиях:

- сумма кредита 19 320 750 руб.
- ставка процента по кредиту: ключевая ставка + 2,85%
- срок погашения займа 31.12.2031 г.
- сумма займа может быть погашена досрочно частями
- суммы начисленных процентов погашаются ежеквартально.

Учитывая условия данных займов (условия формирования процентной ставки по кредиту) оценщик пришел к выводу о том, что условия по займу отражают среднерыночные условия по состоянию на дату оценки, следовательно проведение корректировки не нужно. Справедливая стоимость займа по договору №КОЛ/1/23-1 от 28.12.2023 г. и займа по договору №КОЛ/1/23-2 от 28.03.2024 принимается в размере балансового значения (13 374 250 руб. и 19 320 750 руб.).

Таким образом, стоимость заемных средств Общества по состоянию на дату оценки составляет 981 818 тыс. руб.

Корректировка статьи «Отложенные налоговые обязательства» (строка 1420)

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражены отложенные налоговые обязательства в размере 394 430 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 52 Отложенные налоговые обязательства

Наименование	Сумма на 31.03.2024 г., руб.	Комментарий Заказчика
Доходные вложения в материальные ценности	139 017 758,04	Сформировано согласно ФСБУ 25 при переводе здания в разряд инвестиционной недвижимости
Кредиторская задолженность	11 640 676,17	Дебет арендные обязательства согласно ФСБУ 25 формируются в БУ, не формируются в НУ
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	201,56	-
Материалы	10 393,20	Запасы списаны в целях БУ, не списаны в целях НУ
Основные средства	243 761 182,53	Разница в первоначальной оценке объекта недвижимости в БУ и НУ
Итого	394 430 211,50	-

Источник: данные, представленные Заказчиком

97% ОНО представлено обязательствами возникшими связи с переоценкой основных средств и доходных вложений в материальные ценности.

При определении справедливой стоимости отложенных налоговых обязательств оценщик руководствовался Методическими рекомендациями Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» по учету отложенных налоговых активов и обязательств при оценке бизнеса.²⁴

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

ОНО, возникшие по аренде земельных участков, будут списываться по мере амортизации балансовой стоимости прав пользования земельными участками (одновременно будут уменьшаться и

²⁴ <https://srosomet.ru/press/news/201222/>

обязательства по правам пользования). В реальности данные суммы ОНО не погашаются, а списываются по мере уменьшения временной разницы. Кроме того, если не предполагается продажа прав аренды земельных участков, не возникает необходимость уплаты налога. В такой ситуации стоимость ОНО по аренде участка равна нулю.

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

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

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

Таким образом, стоимость отложенных налоговых обязательств Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 11 тыс. руб.

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

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражены прочие долгосрочные обязательства в размере 37 225 тыс. руб.

Данные обязательства представлены обязательствами по аренде земельных участков:

Таблица 53 Прочие долгосрочные обязательства Общества

Наименование	Сумма, руб.
Арендные обязательства	
Департамент земельных ресурсов	95 428 618,57
Проценты по аренде	
Департамент земельных ресурсов	-58 203 380,87
Итого	37 225 237,70

Источник: данные, представленные Заказчиком

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

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

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

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

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

По состоянию на 31.03.2024 г. на балансе Общества отражена кредиторская задолженность в размере 126 456 тыс. руб.

Данные обязательства представлены следующим:

Таблица 54 Кредиторская задолженность Общества

№	Наименование	Сумма Дт задолженности	Планируемая дата погашения
1	АО "Метеор Лифт Москва"	36 696,00	июнь 2024
2	Бизнеслегко ООО	26 400,00	апрель 2024
3	ГК ВЕКТОР-ВИДЕО ООО	12 280,00	июнь 2024
4	Инжком-Инжиниринг ООО	31 200,00	июнь 2024
5	КОННЕКТИКА ООО	728,00	июнь 2024
6	Мосводоканал АО	17 104,10	апрель 2024
7	Мосводосток ГУП	6 836,90	апрель 2024
8	Николиерс ООО	48 000,00	апрель 2024
9	ОПС-СЕРВИС ООО	3 200,00	июнь 2024
10	РАЗВИТИЕ ООО	10 260,00	апрель 2024
11	РДВ-МЕДИА ООО	760,00	июнь 2024
12	УФК по г.Москве (УВО по ЦАО ФГКУ "УВО ВНГ России по г.Москве" л/с 0473D20990)	7 076,20	июнь 2024
13	Фаворит-прайм ООО	26 477,00	июнь 2024
14	ЭКОТЕХПРОМ АО	2 777,84	июнь 2024
15	Энергия ООО	83 185,00	июнь 2024
16	ЭРНСТ ЭНД ЯНГ - ОЦЕНКА И КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ ООО	10 000,00	июнь 2024
17	СИСЛЕЙ КОСМЕТИКС ООО	12 756 452,77	июль 2029
18	Евразийский банк развития	40 684 506,14	март 2025
19	ЗКС АО	31 200,00	апрель 2024
20	Карнелутти Руссия ООО	5 354 039,16	сентябрь 2028
21	КСН ООО	1 408 091,45	июль 2026
22	МЕГАФОН ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО	4 345,00	апрель 2024
23	Милти ООО	1 387,09	апрель 2024
24	Мишина Светлана Алексеевна	600,00	апрель 2024
25	НОВАЯ ЖИЗНЬ ООО СЗ	2 356 821,56	сентябрь 2026
26	ПФ-Инвест ООО	10 909,09	апрель 2024
27	РАД АО	6 298 965,34	апрель 2025
28	СОЮЗМАШ РОССИИ ООО	6 481 144,84	июль 2024
29	СОЮЗМАШ РОССИИ ООП	93 600,00	январь 2026
30	Спорт Центр Резерв ООО	184 800,00	июль 2027
31	ТЕКЛЮБ ООО	78 147,04	апрель 2024
32	Филиал АОУТ с единственным акционером "ИИСИ"	3 610 401,07	апрель 2024
33	ХАБ ШИППИНГ ООО	4 555 486,20	июль 2026
34	Шефер Шоп ССИ ООО	132 040,00	апрель 2027
35	Юг-пласт ООО	7 340 826,06	январь 2029
36	Эквант ООО	1 447,71	июнь 2024
37	ВЫМПЕЛКОМ ПАО	18 576,15	июнь 2024
38	СМАЙЛ КИТЧЕН ООО	65 000,00	август 2024
39	Расчеты с бюджетом	30 879 197,52	июнь 2024
40	АОУТ "Жан Кассгрэн"	1 663 371,85	апрель 2024
41	СТАВСТАЛЬ ООО	2 122 550,00	октябрь 2028
	Итого	126 456 887,08	

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.

По информации предоставленной Заказчиком часть кредиторской задолженности (общая сумма 70 531 725,91 руб.) является долгосрочной (см. планируемые даты погашения)

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

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

PV – текущая стоимость кредиторской задолженности;

FV – 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 апрель 2024 года²⁵ в зависимости от срока оставшегося до погашения кредита);

n – срок до погашения.

Таблица 55 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 2024	16,85	17,84	17,02	14,38	16,13	16,57	13,84	15,20
Февраль 2024	13,21	17,02	17,15	15,74	15,66	15,75	14,46	15,10
Март 2024	16,06	16,95	17,52	14,57	16,22	15,73	16,05	15,89
Апрель 2024	20,53	17,70	17,20	15,67	16,63	14,84	16,68	15,71

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

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

Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 56 Рыночная стоимость долгосрочной кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма, руб.	Срок погашения	Срок до погашения, лет	Ставка дисконтирования	Дисконтный множитель	Справедливая стоимость, руб.
Евразийский банк развития	40 684 506,14	мар.25	0,67	15,67%	0,907271714	36 911 901,63
Карнелутти Руссия ООО-1	5 354 039,16	сен.28	4,25	16,68%	0,518733144	2 777 317,56
КСН ООО	1 408 091,45	июл.26	2,00	14,84%	0,757964723	1 067 283,65
НОВАЯ ЖИЗНЬ ООО СЗ	2 356 821,56	сен.26	2,17	14,84%	0,740357336	1 744 890,13
РАД АО	6 298 965,34	апр.25	0,76	15,67%	0,895409142	5 640 151,15
СОЮЗМАШ РОССИИ ООО	93 600,00	январ.26	1,59	14,84%	0,802619046	75 125,14
СТАВСТАЛЬ ООО	2 122 550,00	окт.28	4,26	16,68%	0,518513951	1 100 571,79
ХАБ ШИППИНГ ООО	4 555 486,20	июл.26	2,00	14,84%	0,757964723	3 452 897,84
Спорт Центр Резерв ООО	184 800,00	июл.27	3,08	16,68%	0,62132758	114 821,34
Шефер Шоп ССИ ООО	132 040,00	апр.27	2,76	14,84%	0,68266662	90 139,30
Юг-пласт ООО	7 340 826,06	январ.29	4,59	16,68%	0,492455647	3 615 031,24
Итого	70 531 725,91					56 590 130,77

Источник: расчет оценщика

Справедливая стоимость остальной кредиторской задолженности (55 925 161,17 руб.) принимается равной балансовой стоимости, исходя из ее краткосрочного характера.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности Общества по состоянию на дату оценки составляет округленно 112 515 тыс. руб.

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

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

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

MV_{Equity} – справедливая стоимость собственного капитала;

V_A – справедливая стоимость активов;

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

Расчет справедливой стоимости собственного капитала компании приведен в таблице.

²⁵ более поздние данные не опубликованы

Таблица 57 Результаты расчета стоимости 100% уставного капитала АО «Колизей-3» затратным подходом

Наименование показателя	Код стр. баланса	Балансовая остаточная стоимость на 31.03.2024 г.	Корректировка, тыс. руб.	Справедливая стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Активы				
Основные средства	1150	45 921	72 212	2 096 933
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 978 800		
Отложенные налоговые активы	1180	89 970	(74 851)	15 119
Запасы	1210	562	-	562
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	636	-	636
Дебиторская задолженность	1230	66 926	(608)	66 318
Краткосрочные финансовые вложения	1240	15 000	-	15 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 899	-	1 899
Прочие оборотные активы	1260	90	-	90
Итого активы:		2 199 804	(3 247)	2 196 557
Обязательства				
Заемные средства	1410, 1510	1 296 835	(315 017)	981 818
Отложенные налоговые обязательства	1420	394 430	(394 419)	11
Оценочные обязательства	1430, 1540	-	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	1450	37 225	(37 225)	-
Кредиторская задолженность	1520	126 456	(13 941)	112 515
Итого обязательства:		1 854 946	(760 602)	1 094 344
Чистые активы (активы минус обязательства):		344 858	757 355	1 102 213

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, справедливая стоимость 100% пакета акций АО «Колизей-3», полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **1 102 213 000 рублей.**

КОРРЕКТИРОВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ И ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

- Отражающие степень контроля.
- Отражающие степень ликвидности.

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

СКИДКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

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

В случае определения стоимости частичного интереса (не 100% доли), необходимо определить степень влияния на стоимость этой доли (пакета) факта контроля или неkontrolя 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 58 Коэффициенты контроля и скидки на неконтроль

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

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

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

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

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

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

Факторы, уменьшающие размер скидки на низкую ликвидность:

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 59 Расчет справедливой стоимости доли в размере 100% пакета акций АО «Колизей-3» в рамках затратного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Оцениваемая доля	%	100,00%
Справедливая стоимость 100% УК	руб.	1 102 213 000
Скидка на неконтроль	%	0,00%
Скидка на неликвидность	%	0,00%
Справедливая стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 102 213 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (округленно)	руб.	1 102 000 000

Источник: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

Таблица 60 Результаты расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта

Подход	Стоимость по подходам, руб.
Затратный	1 102 000 000
Сравнительный	Обоснованный отказ
Доходный	Обоснованный отказ

Источник: расчет Оценщика

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

Таблица 61 Согласование результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу	1 102 000 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Вес подхода	100%	-	-
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки (округленно)	1 102 000 000 руб.		

Источник: расчет Оценщика

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

1 102 000 000 (Один миллиард сто два миллиона) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (в целом по Российской Федерации)																				
	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									% годовых
	до востребования**	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "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	
Апрель 2023	3,77	4,20	4,40	4,10	5,75	6,31	6,63	6,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50	
Май 2023	3,39	3,30	3,21	4,64	5,56	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26	
Июнь 2023	3,05	3,82	4,24	4,58	5,00	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54	
Июль 2023	3,38	3,32	3,28	4,70	5,71	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,88	6,81	6,82	7,89	6,90	
Август 2023	3,75	4,55	5,72	8,90	9,03	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79	
Сентябрь 2023	4,06	5,52	6,85	9,92	9,80	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57	
Октябрь 2023	3,84	6,31	8,55	9,19	10,46	10,19	9,96	10,06	10,18	9,61	10,14	11,95	13,13	13,35	14,48	12,01	13,61	12,66	13,60	
Ноябрь 2023	4,11	6,83	8,91	9,46	12,15	12,30	11,64	11,73	12,56	10,70	12,40	13,65	14,77	14,82	15,94	13,71	15,07	14,84	15,07	
Декабрь 2023	4,69	8,07	11,01	10,76	12,84	13,57	12,78	12,89	12,01	10,34	11,90	14,35	15,42	16,10	16,60	14,43	15,41	15,03	15,41	
Январь 2024	6,52	9,08	13,46	12,92	14,23	14,89	14,32	14,49	12,28	11,23	12,19	14,56	15,62	16,12	16,10	14,84	15,84	-	15,84	
Февраль 2024	6,86	9,61	11,51	13,43	14,79	14,96	14,45	14,61	12,30	8,02	11,78	14,63	15,77	16,23	16,58	14,70	11,93	-	11,93	
Март 2024	5,13	6,42	12,89	13,21	14,46	15,03	14,47	14,67	12,50	9,61	12,23	14,63	15,57	16,19	16,58	14,70	11,36	14,72	11,52	
Апрель 2024	6,91	9,93	11,48	14,82	14,55	15,19	14,67	14,81	13,03	9,56	12,76	14,66	15,56	15,92	16,61	14,72	12,09	7,95	11,74	

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.
**В том числе вкладами, по которым условия договора допускают совершение расходных операций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

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	
Апрель 2023	9,42	10,20	10,62	9,37	9,86	9,38	8,88	9,11	10,30	10,62	11,01	10,25	10,49	10,26	9,74	9,98	
Май 2023	9,33	10,10	10,88	9,18	9,83	9,75	8,60	9,09	9,75	11,46	11,30	11,50	10,84	11,02	10,23	10,62	
Июнь 2023	9,16	10,10	10,40	8,34	9,46	9,70	9,30	9,47	9,87	10,99	10,99	11,28	10,72	10,90	11,07	11,01	
Июль 2023	9,36	10,63	10,70	8,55	9,71	9,94	8,98	9,37	10,64	11,59	11,00	11,76	11,42	10,13	10,38	10,23	
Август 2023	10,80	11,72	12,72	12,79	12,24	11,34	11,15	11,24	9,01	12,72	12,14	15,18	13,98	12,63	11,79	12,18	
Сентябрь 2023	13,62	13,30	13,75	13,84	13,64	12,03	11,99	12,01	15,11	13,15	12,89	15,18	14,07	13,74	13,18	13,45	
Октябрь 2023	14,48	13,78	15,36	14,09	14,45	12,61	12,35	12,48	14,04	13,35	14,13	13,94	13,90	13,69	13,24	13,43	
Ноябрь 2023	15,44	15,36	16,59	13,42	15,25	12,84	11,85	12,46	17,10	15,76	15,24	12,36	13,98	14,68	13,49	14,10	
Декабрь 2023	16,02	17,50	17,42	14,25	16,11	14,40	13,86	14,09	13,79	16,32	16,76	12,46	14,62	16,57	14,55	15,54	
Январь 2024	17,12	17,47	17,73	14,90	16,83	15,64	13,03	14,34	16,85	17,84	17,02	14,38	16,13	16,57	13,84	15,20	
Февраль 2024	16,38	17,54	17,70	16,54	16,84	15,68	13,79	14,89	13,21	17,02	17,15	15,74	15,66	15,75	14,46	15,10	
Март 2024	17,07	17,59	17,97	16,62	17,24	15,38	14,55	15,00	16,06	16,95	17,52	14,57	16,22	15,73	16,05	15,89	
Апрель 2024	17,17	17,51	18,09	16,12	17,12	14,78	15,06	14,90	20,53	17,70	17,20	15,67	16,63	14,84	16,68	15,71	

* 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	Market Capitalization of	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
	Smallest Company (in USD millions)	Largest Company (in USD millions)	
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%

home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value_month=202406

Росреестр
 Интерфакс – Серве...
 Цены и Ставки - И...
 Сведения о сделка...
 Федеральная служ...
 Архив аналитики...
 «Атлант»

An official website of the United States Government

Access



U.S. DEPARTMENT OF THE TREASURY

[ABOUT TREASURY](#)
[POLICY ISSUES](#)
[DATA](#)
[SERVICES](#)
[NEWS](#)

[Download CSV](#)

Select type of Interest Rate Data

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Select Time Period

Current Month

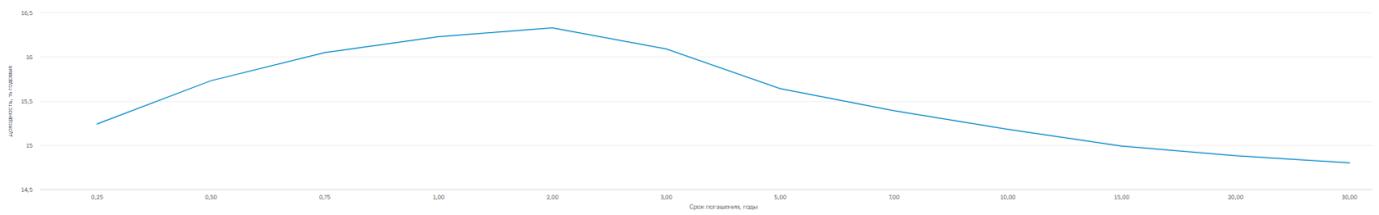
Apply

Date	1 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
06/03/2024	5.49	5.49	5.52	5.46	5.39	5.14	4.82	4.62	4.42	4.41	4.41	4.63	4.55
06/04/2024	5.48	5.48	5.52	5.45	5.38	5.11	4.77	4.55	4.35	4.33	4.33	4.56	4.48
06/05/2024	5.48	5.48	5.51	5.46	5.37	5.08	4.72	4.50	4.31	4.29	4.29	4.52	4.44
06/06/2024	5.48	5.47	5.51	5.45	5.36	5.08	4.72	4.49	4.29	4.28	4.28	4.51	4.43
06/07/2024	5.47	5.47	5.52	5.47	5.40	5.17	4.87	4.65	4.46	4.45	4.43	4.64	4.55
06/10/2024	5.47	5.48	5.52	5.46	5.40	5.16	4.87	4.62	4.48	4.47	4.47	4.68	4.59
06/11/2024	5.46	5.47	5.52	5.46	5.39	5.17	4.81	4.57	4.41	4.40	4.39	4.62	4.53
06/12/2024	5.47	5.47	5.51	5.47	5.38	5.13	4.75	4.48	4.32	4.31	4.31	4.56	4.47
06/13/2024	5.47	5.47	5.51	5.45	5.36	5.07	4.68	4.42	4.24	4.23	4.24	4.50	4.40
06/14/2024	5.47	5.47	5.51	5.45	5.36	5.07	4.67	4.41	4.22	4.20	4.20	4.46	4.34
06/17/2024	5.45	5.47	5.52	5.46	5.39	5.11	4.75	4.50	4.30	4.28	4.28	4.52	4.40

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

17.08.2024

Кривая бескупонной доходности



на 17.08.2024

Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7.00	10.00	15.00	20.00	30.00
Доходность, % годовых	15.24	15.73	16.05	16.23	16.33	16.09	15.64	15.39	15.18	14.99	14.88	14.80

pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html

 Росреестр
  Интерфакс – Серве...
  Цены и Ставки - И...
  Сведения о сделка...
  Федеральная служж...
  Архив аналитик

May 2024

	Share of 2023 world GDP		Real GDP Growth				Consumer Price Inflation			
	PPP	MER	2023	2024p	2025p	2026-2029p	2023	2024p	2025p	2026-2029p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100%	2.8	2.7	2.6	2.5	4.5	3.3	2.7	2.6
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		3.4	3.2	3.0	2.9	4.5	3.3	2.7	2.6
G7	30.1%	44.7%	1.8	1.8	1.6	1.7	4.5	2.7	2.0	2.1
E7	38.1%	28.3%	5.1	4.5	4.1	3.9	4.1	4.2	3.6	3.3
United States	15.6%	26.1%	2.5	2.5	1.8	1.9	4.1	2.9	2.1	2.2
China	18.8%	16.9%	5.2	4.8	4.4	4.0	0.2	0.8	1.8	2.0
Japan	3.7%	4.0%	1.9	0.6	1.1	0.7	3.3	2.3	2.0	1.9
United Kingdom	2.2%	3.2%	0.1	0.8	1.6	2.1	7.3	2.2	1.9	2.0
Eurozone	10.2%	12.9%	0.5	0.7	1.4	1.3	5.1	2.4	2.0	1.9
Germany	3.2%	4.3%	-0.3	0.2	1.2	1.3	5.9	2.4	2.1	2.0

Italy	1.9%	2.2%	0.9	0.7	0.9	0.6	5.7	1.5	2.0	1.9
Spain	1.4%	1.5%	2.5	1.9	1.9	1.8	3.5	2.9	2.2	1.8
Netherlands	0.7%	1.1%	0.1	0.6	1.4	1.6	3.8	2.8	2.2	1.9
Ireland	0.4%	0.5%	-3.2	0.8	2.9	2.4	6.3	2.1	2.1	1.9
Portugal	0.3%	0.3%	2.3	1.6	1.9	1.8	4.3	2.4	2.0	1.9
Greece	0.2%	0.2%	2.0	1.9	2.3	1.5	3.5	2.8	2.1	1.9
Poland	1.0%	0.8%	0.2	3.0	3.7	3.3	11.5	4.3	4.4	2.8
Russia	3.0%	1.9%	3.6	2.9	1.7	1.6	7.4	6.0	4.5	4.1
Türkiye	2.1%	1.1%	4.5	2.9	3.2	3.5	53.9	55.6	28.8	19.7
Australia	1.0%	1.7%	2.1	1.5	2.4	2.3	5.6	3.4	2.8	2.6
India	7.6%	3.4%	7.6	6.7	6.5	6.4	5.4	4.8	4.6	4.5
Indonesia	2.5%	1.3%	5.0	5.0	5.1	5.0	3.7	3.0	3.0	3.2
South Korea	1.7%	1.6%	1.4	2.5	2.2	2.1	3.6	2.6	2.1	1.9
Brazil	2.3%	2.1%	2.9	2.0	2.2	2.4	4.6	3.9	3.4	3.1
Canada	1.4%	2.0%	1.1	1.2	2.0	1.8	3.9	2.5	2.0	2.0

СПАРК

Найти раздел

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Карточка компании
- Регистрационные данные
- Виды деятельности
- Последние изменения
- Выписки из ЕГРЮЛ
- Контакты
- Адреса
- Документы

МОИ ДЕЙСТВИЯ

- Регламентные проверки
- Комментарии
- История просмотров

СТРУКТУРА КОМПАНИИ

- Совладельцы
- Связи компании

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

- Руководство

АО "КОЛИЗЕЙ-3"
 ОГРН 1027700573955 · ИНН 7706017922 · КПП 770101001 · ОКПО 36567930

Текущий раздел · Еще

Расчетные показатели, 2023 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 100-300 млн руб.	
		По России	Город Москва
Доля внеоборотных активов в активах	96.57	72.27	70.42
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	16.75	30.31	13.15
Коэффициент быстрой ликвидности	0.48	0.42	0.53
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	83.25	69.99	87.11
Оборачиваемость запасов (дни)	2.37	72.44	94.16
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	78.62	251.91	316.18
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	35.91	2.21	0.42
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	307.15	11.76	2.57
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	716.83	7.39	3.21
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	-32.46	-3.24	-140.31

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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

07.09.2007

Дата

№

532-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Карпова Фания Фанисовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

№ по реестру 129 от «21» марта 2007 года

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



*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.







г. Санкт-Петербург, Россия

«21» ноября 2023 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7862R/776/50095/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/50095/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Карлова Фания Фанисовна
ИНН: 771573509178
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» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 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

Сokolkin Aleksandr Viktorovich

Доверенность №4157/23N от 01.10.2023

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

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, Э/ПОМ/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 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:

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»

И.П. 

Руководитель управления

Итковский Константин Александрович

Ф.И.О.
Доверенность №10886/21N от 13.10.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Итковский Константин Александрович*
Тел. +7(812)336-5676 доб. 678550, электронная почта: itskovskika@alfastrah.ru

г. Санкт-Петербург, Россия

«21» ноября 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7862R/776/50094/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7862R/776/50094/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Данилкина Ирина Владимировна
ИНН: 774315073211

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «15» декабря 2023 г. по 24:00 часов «14» декабря 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



М.П.

Начальник отдела

Сokolкин Алексей Викторович

Ф.И.О.

Доверенность №4167/23N от 01.10.2023

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





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

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

CD-диск

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

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