

**ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»**

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17 июня 2002 № 21-000-1-00069, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001)

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: [www.tkbip.ru](http://www.tkbip.ru), а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться или уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.



**ОТЧЕТ № 2023АИ/12/02**

**об оценке**

**пакета обыкновенных бездокументарных акций акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746319223, гос.номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 года**

**ЗАКАЗЧИК:** ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ЗАО «Центр независимой оценки»

Дата определения стоимости: **18 декабря 2025 года**

Москва

2025

**ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»**

121099, Москва, Прямой пер., д.3/4, к.1

Тел. (499) 249-8755

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

г. Москва

18 декабря 2025 года

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр независимой оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 12 от 25 ноября 2025 года и Дополнительным Соглашением № 12 от 25 ноября 2025 года к Договору № 2023/АИ от 24 января 2023 года об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда. Заключение об оценке подготовлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 2023АИ/12/02, выполненного и подписанныго экспертом-оценщиком Ильинской Т.В.

Оценка стоимости произведена в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, общими стандартами оценки ФСО I — ФСО VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 и ФСО №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Объект оценки — обыкновенные бездокументарные акции Акционерного общества «Регент» (117556, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9), ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г., общее количество акций 875 000 шт., право собственности.

Дата оценки 18 декабря 2025 года.

Дата составления отчета 18 декабря 2025 года.

Для цели учета имущества, входящего в состав Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции», была установлена справедливая стоимость

обыкновенных бездокументарных акций АО «Регент» (117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9), ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г. общее количество акций – 875 000 шт., право собственности,

на дату оценки 18 декабря 2025 года, без учета налогов

**1 030 343 000 рублей**

(Один миллиард тридцать миллионов трехсот сорок три тысячи рублей).

Генеральный директор

Эксперт-оценщик



Косарев Н.Ю.

Ильинская Т.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	5
2.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ .....	8
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	8
6.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	9
7.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	9
8.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА О ЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
9.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ .....	10
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
11.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
11.1.	Объект оценки.....	14
11.2.	Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки .....	17
11.3.	Права на объект оценки .....	17
11.4.	Описание эмитента, выпустившего акции.....	21
12.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	27
12.1.	Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки .....	27
12.2.	Ограничения оценки.....	28
13.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
13.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта стоимости.....	29
13.2.	Анализ рынка объекта оценки.....	36
13.3.	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение в инвестиционной сфере .....	42
13.4.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	42
13.5.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	42
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	43
14.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	46
14.3.	Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты.....	49
14.4.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....	50
14.5.	Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки .....	66
15.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ..	69
15.1.	Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке .....	69
15.2.	Итоговая стоимость объекта оценки .....	69
15.3.	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	69
16.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	70
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	71
18.	ПРИЛОЖЕНИЕ. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	72
19.	ПРИЛОЖЕНИЕ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	78
Приложение	Финансовый анализ АО «Регент»	83
	Расчет ставок дисконтирования	102
	Документы, регламентирующие деятельность Оценщика	107
	Документы, предоставленные Заказчиком	114

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Задание на оценку.....	5
Таблица 2. Сведения об оценщике .....	8
Таблица 3. Сведения о заказчике оценки.....	8
Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	9
Таблица 5. Описание объекта оценки .....	15
Таблица 6. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки .....	17
Таблица 7. Уставный капитал эмитента.....	18
Таблица 8. Информация о структуре уставного капитала АО «Регент».....	18
Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции .....	21
Таблица 10. Информация о краткосрочных вложениях.....	24
Таблица 11. Информация Бухгалтерской отчетности .....	52
Таблица 12. Информация о финансовых вложениях .....	54
Таблица 13. Расчет текущей стоимости субординированного депозита.....	54
Таблица 14. Информация о вложениях в ОФЗ .....	55
Таблица 15. Текущая стоимость пакета ценных бумаг .....	57
Таблица 16. Структура ЗПИФ «Лидер-облигации» .....	59
Таблица 17. Расчет стоимости СК ООО «Кампари Магистраль».....	60
Таблица 18. Итог расчетов стоимости вложений .....	63
Таблица 19. Расчет текущей стоимости ОНА.....	63
Таблица 20. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности .....	64
Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу .....	65
Таблица 22. Обобщение результатов .....	68

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления Отчета	18 декабря 2025 года
Порядковый номер Отчета	№ 2023АИ/12/02

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задание на оценку № 12 от 25 ноября 2025 года и Дополнительное Соглашение № 12 от 25 ноября 2025 года к Договору № 2023/АИ от 24 января 2023 года об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда.

## 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Раздел «Информация, содержащаяся в задании на оценку» составлен в соответствии с пунктом 7.3 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО V1)» и пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

Таблица 1. Задание на оценку

1. Объект оценки	Обыкновенные бездокументарные акции АО «Регент» (117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9), ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г., общее количество акций – 875 000 шт.
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001)
2. Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объектов оценки в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13) для целей учета имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции», составления отчетности, совершения сделок в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) «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»
3. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Услуги по определению стоимости Объектов оценки оказываются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и смежных областях, в частности, федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральными стандартами оценки ФСО I, II, III, IV, V, VI,

	утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденным Приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015, а также в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).
<i>4. Вид стоимости и предпосылки стоимости</i>	<p>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</p> <p>3) Дата оценки 18.12.2025</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование</p> <p>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</p>
<i>5. Дата оценки</i>	Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 Стоимость объекта оценки определяется без учёта налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанного объекта оценки
<i>6. Допущения оценки</i>	<p>Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.</p> <p>Правовой статус Объектов оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки.</p> <p>Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</p> <p>Оценка производится на основе Бухгалтерского баланса на 30 сентября 2025 года и Оборотно-сальдовой ведомости за январь-ноябрь 2025 года. Оценка проводится в допущении, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.09.2025 по 18.12.2025 не произошло.</p> <p>Скидка на контроль при расчете рыночной стоимости акций определяется с учетом владения Заказчиком 100% пакета акций АО «Регент».</p> <p>Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам</p>
<i>6. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку</i>	Отсутствуют
<i>7. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку</i>	Оценка производится только для указанных в Задании целей. Заключение о стоимости действительно только для объекта в целом, отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета. Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение состояния

	<p>объектов, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. Оценщики не берут никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.</p> <p>Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации</p>
8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	<p>Заказчик вправе использовать отчет в соответствии с целями оценки</p> <p>Оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от клиента или работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• лиц, письменно уполномоченных заказчиком;</li> <li>• суда, арбитражного или третейского суда.</li> </ul>
9. Форма составления отчета об оценке	Отчет в письменной форме
10. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

Источник: данные Задания на оценку, данные оценщика

**Оценщик считает возможным использовать следующую информацию:**

1. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	См. раздел 10 данного Отчета
2. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
3. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	В соответствии с законодательством РФ
4. Формы представления итоговой стоимости в соответствии с пунктом 14 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	Результат оценки выражается в рублях в виде числа, является результатом математического округления Расчеты сделаны, и результат представлен без учета налогов
5. Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Отсутствуют
6. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует

## 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ

Раздел «Сведения об оценщике» составлен в соответствии с пунктом 7.4 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО В1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

**Таблица 2. Сведения об оценщике**

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ильинская Татьяна Владимировна
Место нахождения оценщика	121165, Москва, ул. Студенческая, 32, п.138. Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес snoza@yandex.ru, bnk57@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 002352. С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке МГУ экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 года. Дипломы о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 года и №746 от 01 марта 2007 года. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 00414ОС2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 043209-3 от 16.08.2024 г., срок действия до 16.08.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика, № 794/2025/СП134/765 от "10" июня 2025 года, заключен с ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 03.07.2025 по 02.07.2026, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов рублей) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время (29 лет)

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Раздел «Сведения о заказчике оценки» составлен в соответствии с пунктом 7.5 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО В1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

**Таблица 3. Сведения о заказчике оценки**

<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»
основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027809213596
дата присвоения ОГРН	18.11.2002 г.
Адрес места нахождения	191119, Санкт- Петербург, ул.Марата, д.69-71, лит А

Источник: данные Договора, данные оценщика

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Раздел «Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор» составлен в соответствии с пунктом 7.6 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

**Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»
ОГРН	ОГРН 1027739088926
Дата присвоения ОГРН	20 августа 2002 года
Место нахождения	Местонахождение: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, к.1 Почт. адрес: 121165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 <sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-фз «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации»	— имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; — соблюдает требования Федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками; — имеет Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц: страховой полис ПАО СК «Росгосстрах» № 529/2024/СП134/765 от 05.12.2024, срок действия полиса с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек

## 7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Раздел «Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика» составлен в соответствии с пунктом 7.7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

Оценщик и Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, подтверждают свою независимость в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

## 8. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ

## **СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Организации и специалисты не привлекались.

## **9. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ**

Раздел составлен в соответствии с пунктом 7.9 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

В Отчете должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральными стандартом оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

### **Информация о федеральных стандартах оценки:**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

### **Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости:**

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

**Информация о стандартах оценки для определения справедливой стоимости:**

В соответствии с п.12 ФСО II, в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) Рыночная стоимость;
- 2) Равновесная стоимость;
- 3) Инвестиционная стоимость;
- 4) Иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с п.22 ФСО II, если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016) определяет понятие

**«справедливая 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.

Термины «обычная сделка», «участники рынка», «выходная цена» пояснены в разделе Отчета «Основные термины и определения».

Иными словами, справедливая стоимость — это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с заданием на оценку установлены:

**Цель оценки:**

Определение справедливой стоимости Объектов оценки в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13) для целей учета имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда, акций «Альтернативные инвестиции», составления отчетности, совершения сделок в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвести-

ционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

**Предпосылки стоимости:**

- 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом
- 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- 3) Дата оценки 18.12.2025
- 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование
- 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

В соответствии с Заданием на оценку, оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный № 40940).

В задании на оценку указано, что «Допускается использование оценщиком международных стандартов, методических руководств (рекомендаций) и допущений в части, не противоречащих российскому законодательству и стандартам оценки, в том числе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Исходя из цели оценки и предпосылок стоимости, принят следующий вид оцениваемой стоимости – **справедливая стоимость**.

В соответствии с п.4, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», настоящий стандарт подлежит применению в отношении собственных долевых инструментов организации, оцениваемых по справедливой стоимости.

Таким образом, при определении справедливой стоимости объекта оценки используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Вывод об использовании стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:**

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Таким образом, используются следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

**Информация об использовании методические рекомендации по оценке**, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

На сайте Министерства экономического развития Российской Федерации вышеуказанные методические материалы отсутствуют.

Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/?q=%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0&doc\\_type=11&search=1&s=date](https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/?q=%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0&doc_type=11&search=1&s=date)

**Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки:**

Оценщик также использовал «Стандарты и правила оценочной деятельности» (СПОД РОО 01-01-2022) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), вступили в силу с 07.11.2022.

Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Информация, полученная от Заказчика:**

- Бухгалтерский баланс АО «Регент» на 31 декабря 2024 года, 30 сентября 2025 года, форма 0710001 по ОКУД, Отчет о финансовых результатах, за январь-декабрь 2024 года, январь-сентябрь 2025 года, форма 0710002 по ОКУД;
- Оборотно-сальдовая ведомость АО «Регент» за январь-ноябрь 2025 г.;

- Оборотно-сальдовые ведомости АО «Регент» за январь-ноябрь 2025 г. по счетам 55.03, 58.01, 58.02;
- Бухгалтерский баланс ООО «Кампари Магистраль» на 31 декабря 2024 года, форма 0710001 по ОКУД, Отчет о финансовых результатах, за январь-декабрь 2024 года; форма 0710002 по ОКУД;
- Оборотно-сальдовая ведомость ООО «Кампари Магистраль за январь-сентябрь 2025 г.;

Оценщик получил Бухгалтерский баланс АО «Регент» на 30 сентября 2025 года и Оборотно-сальдовую ведомость за январь-ноябрь 2025 года. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.11.2025 по 18.12.2025 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 30.11.2025 г.

Принимая во внимание достоверность, надежность и существенность для цели оценки предоставленной информации, и на основании анализа этой информации, можно сделать вывод об ее достаточности для определения стоимости объекта оценки.

## **11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Раздел «Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» составлен в соответствии с пунктом 7.10 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

### **11.1. Объект оценки**

Обыкновенные бездокументарные акции акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.

В данном Отчете объект оценки — эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения

— при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

— по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

<i>Объект оценки</i>	Обыкновенные бездокументарные акции АО «Регент» (117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9), ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г., общее количество акций – 875 000 шт.
<i>Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении</i>	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы

<i>ния стоимости</i>	ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001).
<i>Количество, категория (тип) акций</i>	100% пакет из 875 000 обыкновенных акций
<i>Размер оцениваемой доли</i>	100%
<i>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</i>	Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-84185-Н от 10.05.2016 года
<i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i>	Акционерное общество «Регент» АО «Регент»
<i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>	117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>	ОГРН 1167746314900 от 29 марта 2016 года

Таблица 5. Описание объекта оценки

<b>Наименование показателя</b>	<b>Характеристик показателя</b>	<b>Источник информации, ссылки и комментарии</b>
Ценная бумага	Акция	
Вид, форма выпуска ценной бумаги	Именная бездокументарная	
Категория ценной бумаги	Обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)	Устав АО «Регент», последняя редакция утверждена Решением учредителя №3/17 от 07 августа 2017 года Решение о выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года Решение о дополнительном выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года
Прочие характеристики акции	Бессрочные, эмиссионные	
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча) рублей	
Размер уставного капитала	875 000 000 рублей (Восемьсот семьдесят пять миллионов) рублей	Устав АО «Регент», последняя редакция утверждена Решением учредителя №3/17 от 07 августа 2017 года
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Количество акций, представленных для оценки	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика
Количество оплаченных акций	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Информация заказчика
Количество голосующих акций в обществе	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Расчет оценщика
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	100% пакет	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ на акции	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года, Решение о дополнительном выпуске, зарегистрированное 22 июня 2016 г.
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84185-Н	
Подтверждение обращаемости акций	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года,	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016

<b>Наименование показателя</b>	<b>Характеристик показателя</b>	<b>Источник информации, ссылки и комментарии</b>
	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных и размещенных акций, зарегистрирован 19 июля 2017 г.	года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных акций, зарегистрирован 19 июля 2017 г.
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Правоподтверждающим документом является выписка по счету депо	Выписка по счету депо
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	Описание прав: 100% доля, имеют все права	Устав АО «Регент», последняя редакция утверждена Решением учредителя №3/17 от 07 августа 2017 года. Оцениваемый пакет предоставляет возможность принимать решения единолично (ФЗ «Об акционерных обществах»)
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация заказчика
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация заказчика
Информация о распределении прибыли	В 2019-2024 гг. решения о распределении прибыли не было	Бухгалтерская отчетность за 2024 год, информация Заказчика
Информация о выплате дивидендов	60 000 000 рублей в 2018 году. В 2019-2024 гг. и в январе-ноябре 2025 года дивиденды не выплачивались	В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года принято решение о выплате дивидендов в размере 60 млн.руб. за счет нераспределенной прибыли 2016 и 2017 гг. Об отсутствии Решения о начислении дивидендов в 2019-2024 гг. – информация заказчика.
Сведения о дополнительных выпусках акций эмитента	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.	В июне 2016 года единственным акционером АО «Регент» было принято решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных акций в количестве 400 000 (Четыреста тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) руб. каждая, решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано 22.06.2016г. за государственным регистрационным номером 1-01-84185-Н-00D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг зарегистрирован 19 июля 2017 г.
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	В соответствии с Уставом. Объявленные акции при их размещении предоставляют их владельцам те же права, что и ранее размещенные акции соответствующей категории (типа)	Устав АО «Регент», последняя редакция утверждена Решением учредителя №3/17 от 07 августа 2017 года

Отмеченное с 01 июля 2018 года по 31 декабря 2018 года снижение валюты баланса и чистых активов определено выплатой дивидендов.

02 июля 2018 года принято Решение № 2/18 единственного акционера акционерного общества «Регент», Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции», о том, чтобы

1. Выплатить дивиденды по обыкновенным именным бездокументарным акциям Общества единственному акционеру Общества за счет нераспределенной прибыли прошлых лет (за 2016 и 2017 гг.) в общем размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей).
2. Выплатить дивиденды в денежной форме в безналичном порядке в срок не позднее 27 июля 2018 года.
3. Определить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 13 июля 2018 года.

В 2019-2024 годах и в январе-ноябре 2025 года решения о выплате дивидендов не было.

## **11.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки**

Оцениваемое имущество входит в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

**Таблица 6. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки**

Субъекты права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции»
Полное наименование фонда	Закрытый паевой инвестиционный фонд акций «Альтернативные инвестиции»
Информация о регистрации	Регистрационный номер и дата регистрации правил Д.У. 1866-94169001 05.08.2010 г.
Лицо, осуществляющее права и обязанности УК	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027809213596
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002 г.
Адрес места нахождения	191119, Санкт-Петербург, ул.Марата, д.69-71, лит А

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость пакета акций АО «Регент» – 1 020 726 000 руб.

## **11.3. Права на объект оценки**

### **11.3.1. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.**

**Таблица 7. Уставный капитал эмитента**

<b>Наименование ценных бумаг</b>	<b>Государственный регистрационный номер</b>	<b>Общее количество, шт.</b>	<b>Номинал одной ценной бумаги, руб.</b>
Обыкновенные акции (ОА)	1-01-84185-Н	875 000	1 000

Источник: данные Отчета об итогах выпуска ценных бумаг

**Таблица 8. Информация о структуре уставного капитала АО «Регент»**

<b>Наименование (Ф.И.О.)</b>	<b>Место проживания или регистрация (место нахождения)</b>	<b>Доля в УК, %</b>	<b>Количество ценных бумаг, выпуск 1-01-84185-Н, шт.</b>	<b>Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, руб.</b>	<b>Стоимость пакета акций, руб.</b>
ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»	191119, Санкт-Петербург, ул.Марата, д.69-71, лит А	100%	875 000	1 000	875 000 000
<b>СУММА:</b>		<b>100%</b>	<b>875 000</b>		<b>875 000 000</b>

Источник: данные АО «Регент»

### **11.3.2. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций**

Права осуществляются в соответствии с Уставом АО «Регент» и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности 1 (одну) целую обыкновенную акцию Общества, имеют 1 (один) голос при голосовании на Общем собрании акционеров. Дробная обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу соответствующую часть голоса.

Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;
- право на получение дивиденда из чистой прибыли Общества;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право требовать в установленных законом случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;
- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных обыкновенных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему акций данной категории;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций Общества и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества, право по своему усмотрению оплатить такие размещаемые эмиссионные ценные бумаги Общества деньгами, если решение, являющееся осново-

ванием для размещения таких эмиссионных ценных бумаг, предусматривает их оплату неденежными средствами;

- право в установленном законом порядке требовать от держателя реестра акционеров Общества подтверждения его прав на принадлежащие ему акции Общества путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в такой список лиц;
- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;
- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного законом порядка;
- право в установленном законом порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований закона и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 1% (одного процента) голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, при условии, что они включены в такой список;
- в установленном законом порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, члену Правления и к Президенту Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **более 1% (одного процента)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право требовать от держателя реестра акционеров Общества предоставления им данных из реестра акционеров Общества об имени (наименовании) зарегистрированных в реестре акционеров

---

Общества владельцев и о количестве, категории и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **не менее 2% (двух процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) в Совет директоров Общества, в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, предлагать кандидатуру Аудитора Общества;
- выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров Общества - в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества;
- в случае принятия Советом директоров Общества решения об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества либо в случае уклонения Совета директоров Общества от принятия такого решения акционер вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества включить предложенный вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 10% (десяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать проведения внеочередного Общего собрания акционеров Общества по любым вопросам его компетенции;
- в случае, если в течение установленного законом срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров;
- требовать проведения Ревизионной комиссией Общества внеочередной проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование;
- требовать проведения внеочередной независимой аудиторской проверки деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 25% (двадцати пяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право беспрепятственного доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний Правления Общества.

Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами этого общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Общество в пятидневный срок извещает об этом всех акционеров Общества.

**Выводы об объекте оценки: учитывая тот факт, что объект оценки в данном случае представляет собой 100% пакет акций, можно сделать вывод о том, что владение им предоставляет весь спектр прав, до 100% включительно.**

#### 11.4. Описание эмитента, выпустившего акции

**Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции**

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Регент» (далее – Общество)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Регент»
Место нахождения Общества	117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9
Почтовый адрес	117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9
Учредительный документ Общества	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя об учреждении от 24 марта 2016 г., последняя редакция утверждена Решением единственного акционера №3/17 от 07.08.2017 г.
Филиалы и представительства Общества	Не дату оценки отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	На дату оценки отсутствуют
Данные о регистрации проспектов ценных бумаг	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 12 мая 2016 года № Т1-48-2-09/67340 уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 21 июля 2017 года № Т1-L8-1-07/79639
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017758184, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 1167746314900 от 24 июня 2022 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	<a href="https://fedresurs.ru/companies/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f">https://fedresurs.ru/companies/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f</a>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063743
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Коды по ОКВЭД 65.23.1, 67.13.4, 74.14 Основные виды деятельности: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Инвестиционная деятельность;</li> <li>• Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ;</li> <li>• Финансовое посредничество;</li> <li>• Холдинговая деятельность;</li> <li>• Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом;</li> <li>• Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг;</li> <li>• Осуществление экономической, управлеченческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельностью;</li> <li>• Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции;</li> <li>• Иные виды деятельности, не запрещенные федераль-</li> </ul>

Наименование показателя	Характеристика показателя
	ными законами. Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами
Сведения о доле на рынке определенного товара хозяйствующего субъекта, включенного в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке более 35%	Нет данных
Сведения о сайте Общества и сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	Нет данных
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)	Нет данных
Сведения о лицензиях эмитента	Все необходимые лицензии в наличии
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «Регент»
Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров, в том числе перечень вопросов, решение по которым принимается органами управления общества квалифицированным большинством или единогласно	В соответствии с Уставом. Сведения могут уточняться по информации, полученной заказчиком от эмитента
Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру и их суммарной nominalной стоимости, а также максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру	В соответствии с Уставом АО «Регент»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	На сайте Банка России информация о нарушениях отсутствует. Принято: административных нарушений нет
Информация об инсайдерах	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	На дату оценки оценщик не имеет информации по данному вопросу
Среднесписочная численность в 2025 г.	2 человека <a href="https://www.list-org.com/company/9044660">https://www.list-org.com/company/9044660</a>
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

#### 11.4.1. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

24 марта 2016 г.	Решение учредителя об учреждении АО «Регент»
18 апреля 2016 г.	Решение единственного акционера о выпуске акций

10 мая 2016 г.	Зарегистрированное Решение о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг
11 мая 2016 г.	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг
02 июня 2016 г.	Решение единственного акционера о дополнительном выпуске акций в количестве 400 000 штук
22 июня 2016 г.	Зарегистрировано решение о дополнительном выпуске акций
19 июля 2017 г.	Зарегистрирован Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, в соответствии с которым размещено 350 000 ценных бумаг
21 июля 2017 г.	Уведомление о государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг

#### **11.4.2. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.**

Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Основными видами деятельности АО «Регент» является:

64.99.1 - Вложения в ценные бумаги.

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД:

64.19 Денежное посредничество прочее

64.20 Деятельность холдинговых компаний

64.99. Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством 3 инвестиционных компаний

66.19 Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения

66.19. Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества

70.10. Деятельность по управлению финансово-промышленными группами 1

70.10.2 Деятельность по управлению холдинг-компаниями

70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

73.20.2 Деятельность по изучению общественного мнения

82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

#### **Информация о нематериальных активах и основных средствах**

Общество не обладает нематериальными активами.

На дату оценки на балансе Общества учтены арендованные основные средства (аренда части нежилого помещения под архив с 01.08.2025г. по 31.07.2028 г.). На счете 01 учтена сумма 1 269 993,21 руб., на счете 02 — 324 929,79 руб.

## **Основные показатели хозяйственной деятельности**

На дату оценки деятельность АО «Регент» осуществляется.

В феврале 2022 года приобретены облигации Минфина России.

**Таблица 10. Информация о краткосрочных вложениях**

Наименование	На 30 ноября 2025 г.
Минфин России облигации, ОФЗ 26207 08.02.2022, 11.02.2022, штук	369 850
Сумма, руб.	347 647 904,50

Ранее организация предоставляла займы российским компаниям. В 2020 году займы досрочно погашены, либо заключены договоры уступки права требования долга.

Ранее была приобретена 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «Кампари Магистраль», балансовая стоимость доли – 200 000 000 рублей.

На дату составления ОСВ 30.11.2025 на счете 55.03 размещена сумма 150 000 000 рублей, это долгосрочный банковский вклад (субординированный депозит) со сроком размещения 10 лет. Проценты на сумму вклада начисляются и перечисляются на счет Общества в последний день каждого месяца. Источник информации о депозите: ОТЧЕТ ОБ УРОВНЕ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА ДЛЯ ПОКРЫТИЯ РИСКОВ АО «БАНК СГБ» (публикуемая форма) на 1 апреля 2025 года, Раздел 4.

В 2021 году приобретены инвестиционные паи Открытого паевого инвестиционного фонда рыночных финансовых инструментов «Лидер – облигации», под управлением компании Закрытое акционерное общество «Лидер» (Компания по управлению активами пенсионного фонда). Количество паев — 24 989.31707, балансовая стоимость на 30 ноября 2025 года — 603 329 076,89 рублей.

## **Финансовый анализ**

Финансовый анализ является ключевым этапом оценки, он служит основой понимания реального положения организации и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки.

Анализ финансового состояния организации включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах работы оцениваемой компании за прошедшие периоды для выявления тенденций в ее деятельности и определения основных финансовых показателей.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности, как правило, проводится на основе копий подлинных документов годовой бухгалтерской отчетности – бухгалтерского баланса (Форма №1 по ОКУД), отчета о финансовых результатах (Форма № 2 по ОКУД).

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2020 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2025 года.

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

**Актив баланса**

Таблица 1

Баланс (Форма 1)							
Статья баланса	Код строки	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1130	0	0	0	0	529	1 061
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Отложенные налоговые активы	1160	94	111	219	2 764	10 399	2 121
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0	0	0	55
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>350 094</b>	<b>350 111</b>	<b>350 219</b>	<b>352 764</b>	<b>360 928</b>	<b>353 237</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	0	0	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	249	309 746	12 135	74 616	86 291	78 645
Финансовые вложения	1240	750 600	476 285	861 898	836 490	824 654	949 013
Денежные средства	1250	546	407	149	195	65 798	116 401
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>751 395</b>	<b>786 438</b>	<b>874 182</b>	<b>911 301</b>	<b>976 743</b>	<b>1 144 059</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 101 489</b>	<b>1 136 549</b>	<b>1 224 401</b>	<b>1 264 065</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 497 296</b>

**Пассив баланса**

Таблица 2

ПАССИВ		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
<b>Уставный капитал</b>							
Уставный капитал	1310	875 000	875 000	875 000	875 000	875 000	875 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	1350	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	1360	10 770	14 103	15 870	19 752	21 632	24 510
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	211 294	244 786	319 167	352 883	409 390	541 087
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 097 064</b>	<b>1 133 889</b>	<b>1 210 037</b>	<b>1 247 635</b>	<b>1 306 022</b>	<b>1 440 597</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	11 995	13 921	27 180	50 832
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0	0	0	0	327	650
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 995</b>	<b>13 921</b>	<b>27 507</b>	<b>51 482</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	3 953	2 104	1 273	1 732	2 560	3 452
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0	0	0	0	1 380	1 323
Прочие краткосрочные пассивы	1550	472	556	1 096	777	202	442
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 425</b>	<b>2 660</b>	<b>2 369</b>	<b>2 509</b>	<b>4 142</b>	<b>5 217</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 101 489</b>	<b>1 136 549</b>	<b>1 224 401</b>	<b>1 264 065</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 497 296</b>

**Отчет о финансовых результатах**

Таблица 3

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)							
Наименование показателя	Код строки	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>							
<b>Прочие доходы и расходы</b>							
Выручка	2110	0	0	0	0	0	0
Себестоимость продаж	2120	0	0	0	0	0	0
Баловая прибыль (убыток)	2100	0	0	0	0	0	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-6 456	-5 143	-8 281	-6 922	-9 697	-4 537
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-6 456	-5 143	-8 281	-6 922	-9 697	-4 537
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>66 667</b>	<b>36 826</b>	<b>77 644</b>	<b>37 598</b>	<b>58 387</b>	<b>135 407</b>
<b>Справочно</b>							

За анализируемый период (с 31.12.2020 г. по 30.09.2025 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Регент" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости организации в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости организации.
6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев организация утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 162,40, что говорит о том, что организация не утратит свою платежеспособность.
7. И на 31.12.2020 г., и на 30.09.2025 г. состояние АО "Регент" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно характеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.
8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2020 г. 1097064,0 тыс.руб. возросла на 343533,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 31,3%), и на 30.09.2025 г. их величина составила 1440597,0 тыс.руб.
9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

#### **11.4.3. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.**

Сведения отсутствуют.

#### **11.4.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На стоимость объекта оценки существенное влияние оказывают внешние макроэкономические факторы, состояние финансово-кредитной сферы экономики Российской Федерации, деятельность правительства РФ и ЦБ РФ.

Мировая экономика меняется, перспективы ее остаются неблагоприятными, риски – высокими. Российская экономика в общем близка к стагнации, гражданские сектора экономики – на грани рецессии, приняли затяжной характер негативные оценки ситуации в экономике со стороны населения и менеджмента компаний. Настроения рынка акций пессимистичны, хуже, чем когда-либо в истории.

## **12. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **12.1. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки**

В данном разделе, составленном в соответствии с пунктом 7.11 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО В1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, излагаются принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

В соответствии с п.10 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

В соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», могут устанавливаться допущения в отношении

- объекта оценки
- и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки.

Допущения, указанные в пункте 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствует основание считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

В данном Отчете специальные допущения отсутствуют.

Допущения, принятые в Отчете, не противоречат фактам на дату оценки.

— Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемых Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

— Правовой статус Объектов оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки.

— Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

— Оценка производится на основе Бухгалтерского баланса на 30 сентября 2025 года и Оборотно-сальдовой ведомости за январь-ноябрь 2025 года. Оценка проводится в допущении, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 30.11.2025 по 18.12.2025 не произошло.

— Скидка на контроль при расчете рыночной стоимости акций определяется с учетом владения Заказчиком 100% пакета акций АО «Регент».

— Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

## **12.2. Ограничения оценки**

- Оценка производится только для указанных в Задании целей.
- Заключение о стоимости действительно только для объекта в целом, отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
- Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение состояния объектов, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. Оценщики не берут никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

## 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 13.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта стоимости

#### Мировая экономика

Мировая экономика меняется, перспективы остаются неблагоприятными – написано в докладе МВФ в октябре 2025 года.

Мировая экономика приспосабливается к условиям, которые меняются под воздействием новых мер политики. Некоторые экстремальные повышения тарифов удалось смягчить благодаря последующим соглашениям и возврату к прежним ставкам. Однако общая обстановка остается волатильной, а действие временных факторов, поддерживавших активность в первом полугодии 2025 года, — таких как авансовая закупка импортных товаров — затухает.

В результате мировые прогнозы роста в новом докладе «Перспективы развития мировой экономики» (ПРМЭ) были пересмотрены в сторону повышения по сравнению с апрельским выпуском ПРМЭ 2025 года, однако они по-прежнему ниже прогнозов, разработанных до изменения политики. Согласно прогнозу, *темпы роста мировой экономики* замедлятся с 3,3 процента в 2024 году до 3,2 процента в 2025 году и до 3,1 процента в 2026 году, при этом в странах с развитой экономикой рост составит около 1,5 процента, а в странах с формирующимся рынком и развивающихся странах — чуть выше 4 процентов. Прогнозируется, что инфляция продолжит снижаться во всем мире, хотя между странами будут отмечаться различия: в США она сохранится выше целевого ориентира, — при этом риски смешены в сторону ее повышения — а в других странах она будет оставаться сдержанной.

Из-за усиления протекционистской политики США МВФ ожидает сокращение *темпов роста мировой торговли* до 2,6 % в 2025 г. и до 1,9 % в 2026 году. По прогнозам Продовольственной и сельскохозяйственной организации Объединённых Наций (ФАО) и Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), к 2028 г. объем мирового потребления основных продовольственных товаров превысит показатели их производства, в результате мировые цены на продовольствие в среднем вырастут на 2,5 % к уровню 2024 года.

Среднегодовая *стоимость нефти* марки Брент в 2024 г. оказалась ниже уровня 2023 г. на 2,9 % и составила 81 долл. США / барр. Европейский газовый рынок демонстрировал более значительное сокращение (-16,3 % г/г до 392 долл. США / тыс. куб. м), что было связано с ростом присутствия СПГ на мировом рынке энергоносителей, высокими показателями производства природного газа в США и активным развитием альтернативных источников энергии. В период с января по июнь 2025 г. цены на энергоносители изменились разнонаправленно. Стоимость нефти сохранила тренд на снижение на фоне ожиданий наращивания добычи ОПЕК+, а также неопределенности в отношении темпов роста мирового спроса на фоне тарифной эскалации США. При этом отмечается возобновление роста цен на рынке природного газа, прежде всего обусловленное активным энергопотреблением в ЕС в условиях отказа от поставок газа из России, и прошедшим обострением ирано-израильского конфликта. В сентябре 2025 года глобальный индекс цен на энергоносители (включает цены на сырую нефть, природный газ, уголь и пропан) снизился по сравнению с июнем из-за падения цен на природный газ.

На *мировых товарных биржах* по состоянию на конец октября 2025 года ситуация де-стабилизировалась: сочетание фундаментальных факторов (объявленное прекращение закупок золота Народным банком Китая) и крайне противоречивого новостного фона (тарифные войны, крайняя нестабильность сигналов в сфере глобальной безопасности) вызвали рывки цен на зо-

лото и, соответственно, нестабильность индикатора «золото-медь» (отметим – оба на исторически высоком уровне, что означает довольно высокий уровень воспринимаемых инвесторами рисков).

## Оценки ситуации и поведение компаний



Сезонно скорректированный индекс S&P Global PMI® обрабатывает отрасли в октябре 2025 года «завис» в отрицательной области, что вполне естественно в условиях стагнации экономики (рецессии в отдельных секторах), высоких процентных ставок и рисков введения очередных санкций. Столь длительного – полугодового – периода негативных оценок ситуации менеджментом компаний не было со временем пандемии ковид (хотя там и падение на пике было гораздо глубже).

Страны все чаще используют *промышленную политику* для перестройки своей экономики путем поддержки стратегических отраслей и компаний. Мотивами служат повышение производительности, снижение зависимости от импорта, особенно в энергетике, и повышение устойчивости. Однако даже в случае достижения успеха на уровне одной отрасли промышленная политика может повлечь за собой негативные межотраслевые вторичные эффекты и снижение общей производительности из-за неэффективного отвлечения ресурсов из отраслей, не получающих целевой поддержки.

К началу ноября 2025 года структура доходностей на рынке *казначайских бумаг США* изменилась незначительно, сохранив основные тенденции предыдущего месяца. Процесс нормализации кривой остается на вялотекущем уровне: спред между доходностями 10-летних и 2-летних облигаций (10Y–2Y) колеблется в слабоположительной зоне, что продолжает указывать на умеренный оптимизм в отношении долгосрочных инфляционных и экономических ожиданий. При этом инверсия краткосрочного участка (2Y–3M) по-прежнему выражена и практически не сократилась, отражая сохраняющиеся ожидания замедления роста экономики. К началу ноября 2025 года рынок остается в состоянии неопределенности: устойчивые ожидания мягкой дезинфляции и снижение волатильности длинного конца кривой компенсируются слабой динамикой коротких ставок, чувствительных к политике ФРС.

На горизонте до 2028 г., по прогнозу МВФ, ожидается *постепенное восстановление темпов роста мировой экономики* до 3,2 % (развитых стран – до 1,7 %, развивающихся стран – до 4,1 %) по мере адаптации бизнеса к новым условиям внешней торговли, снижения инфляции и смягчения финансовых условий. Рост экономики США достигнет 2,1 % за счет развития импортозамещающих производств и увеличения инвестиций в основной капитал. Ожидается восстановление роста экономики стран еврозоны до 1,3 % после стагнации 2022-2024 годов. Эко-

номический рост в Китае сохранится на уровне около 4 % с учетом переориентации торговых потоков, а экономики Индии – около 6,5 % на фоне роста населения и высокой инвестиционной привлекательности страны. Прогнозные параметры развития мировой экономики исходят из темпов роста, близких к оценкам МВФ.

Мир сталкивается с исключительно высокой **неопределенностью**. Помимо других факторов, ее причинами являются продолжающиеся конфликты и серьезные переходные явления, в результате которых экономическая ситуация становится более сложной и непредсказуемой. Технологические трансформации и революция в области искусственного интеллекта сулят новые возможности, но в то же время приводят к значительным корректировкам. Стихийные бедствия и участившиеся экстремальные погодные явления по-прежнему вызывают серьезные макроэкономические издержки для многих стран.

**Риски** смешены в сторону ухудшения ситуации. Длительная неопределенность, усиление протекционизма и шоки со стороны предложения рабочей силы могут привести к снижению экономического роста. Факторы уязвимости в бюджетной сфере, потенциальная коррекция на финансовых рынках и ослабление институциональных основ могут стать угрозой стабильности.

#### **Российская экономика.**

В целом, с начала 2025 темпы **роста ВВП** снизились и мало меняются, колеблясь в узком диапазоне в близи 0,5-1% годовых. С исключением сезонного фактора рост экономики практически прекратился с начала 2025 (положительные темпы обусловлены эффектом базы 2024). Основная поддержка идет со стороны потребительского спроса и ВПК.

За январь-сентябрь 2025 года:

● По оценкам Минэкономразвития, ВВП ускорился до 0,9% г/г в сентябре после 0,4% г/г в августе, а в 3кв25 рост составил 0,6% г/г после +1,1% г/г в 2кв25 и +1,4% г/г в 1кв25 (видимая тенденция на замедление) и около +1,0% г/г за 9м25.

([https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf))

● Инвестиции в основной капитал по предварительным оценкам выросли на 4,3% г/г за 9м25, но практически весь эффект достигнут в начале 2025 года в отраслях, связанных с ВПК и госзаказами, с весны наблюдается стагнация.

● Объем строительных работ с устранением сезонного эффекта держится на уровне середины 2024 и растет на 0,2% г/г в сентябре после +0,1% г/г в августе, в 3кв25 +1,2% г/г и +3,1% г/г за 9м25. Основной вклад в прирост достигнут в декабре 24 – феврале 25, а с весны динамика ухудшается.

● Сельское хозяйство характеризуется ростом +4,2% г/г в сентябре и +2% г/г за 9м25. К сожалению, это не определяет динамику макроэкономики из-за незначительного размера.

● Грузооборот транспорт снизился на 0,4% г/г, в 3кв25 (-1,8%) г/г и (-0,8%) г/г с начала года. Общий грузооборот транспорта вернулся по уровням к началу 2024 года и держится в основном за счет автоперевозок.

● Грузооборота железнодорожного транспорта не изменился в сентябре, но снизился на 1,7% г/г за 9м25. Грузооборот ЖД находится на уровне второго полугодия 2017 года, основную нагрузку сейчас обеспечивает Минобороны РФ.

● Ввод в действие жилых домов снизился на 8,3% г/г в сентябре и сократился на 5,6% г/г за 9м25.

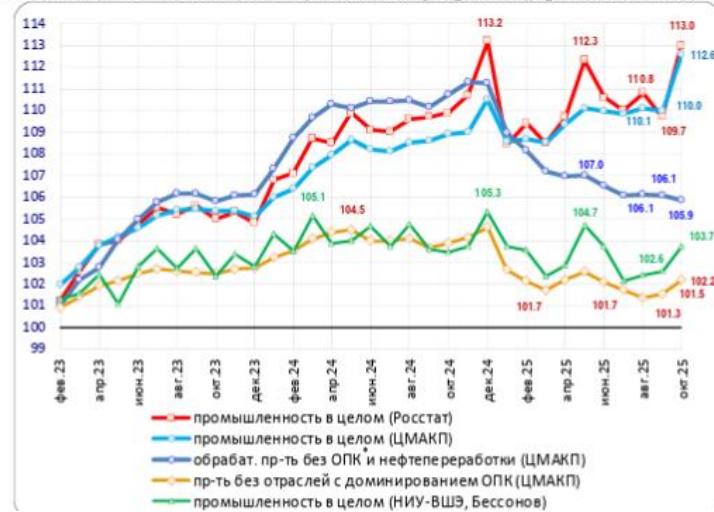
● В оптовой торговле коррекционный рост до 2% г/г после очень слабых показателей в июле-августе, а за 3кв25 получается падение на 2,8% г/г и (-3,0%) г/г за 9м25. Оптовая торговля сейчас находится на уровнях середины 2018 года.

● Номинальные зарплаты выросли на 12.2% г/г в августе (92.9 тыс.руб. до выплаты налогов в среднем по России), а за 8м25 рост составил 14.4% г/г по номиналу (96.2 тыс.руб. в среднем).

● Реальные зарплаты выросли на 3.8% г/г и +4.4% г/г за 8м25. Замедление нельзя считать устойчивым, т.к. похожая динамика была в начале 2025, а с весны до июля произошло ускорение роста.

● Безработица немного выросла до 2.2%, оставаясь стабильно ни рекордном минимуме последние 6м, количество занятых не меняется с марта (около 74.4 млн человек). Охлаждение происходит за счет снижения спроса на рабочую силу.

**График 1. Объем промышленного производства по данным Росстата, оценкам ЦМАКП и НИУ-ВШЭ (сезонность устранена, среднемес. 2021 = 100)**



обеспечена, главным образом, увеличением добычи полезных ископаемых и восстановлением объемов нефтепереработки. Выпуск в «гражданском ядре» обрабатывающей промышленности в последние три месяца стагнирует. При этом из-за предшествующего снижения уровень выпуска, на котором удается «удерживаться» этим производствам, ниже декабрьского на 4,9% (сезонность устранена).

На уровне отдельных отраслей в октябре 2025 года выделяются следующие особенности динамики выпуска (здесь и далее, если не оговорено особо, приведены темпы прироста к предыдущему месяцу с устранением сезонного фактора):

а) ускорение роста в добыче полезных ископаемых (+0,7% в октябре, после 0,2% в среднем в месяц в III кв.2025), при этом рост в октябре принял фронтальный характер, затронув все основные группы продуктов;

б) восстановительный рост объемов производства кокса и нефтепродуктов (+1,7% в октябре после снижения на 1,3% в среднем в месяц в III кв.2025); при этом индекс СППГ возрос до 99,9% в октябре (после 95,8% в сентябре);

в) некоторое увеличение производства пищевых продуктов (+0,4% в октябре после +0,2% в среднем за III кв.2025); наибольший вклад в прирост вносит быстрое увеличение выпуска в плодовоовощной промышленности, что связано с активной переработкой более высокого урожая текущего года; кратно более слабая, но явно выраженная положительная динамика фиксируется также в масложировом, молочном и комбикормовом производствах;

г) некоторая стабилизация, после снижения, в металлургическом производстве; впрочем, эта стабилизация произошла за счет литья, стальных изделий первичной обработки и цветных металлов; в то же время, спад в базовых производствах черной металлургии продолжился;

По данным Росстата, в октябре 2025 года **объем промышленного производства** резко увеличился – на 3,0% к предыдущему месяцу (сезонность устранена). Относительно соответствующего периода предшествующего года (СППГ) также фиксируется одномасштабное увеличение индекса – до 103,1% после 100,3% в сентябре. Анализ показывает, что основной вклад (около 2/3) в резкий октябрьский прирост производства внесли сектора с доминирующим присутствием продукции ОПК. Оставшаяся часть общепромышленного прироста выпуска

д) продолжающееся сокращение в производстве стройматериалов и стекла; сокращение в отрасли продолжается уже около года и за это время объём производства базовых строительных материалов снизился примерно на 11-12%;

е) ускорение (начавшегося ещё год назад) спада в автомобилестроении; в октябре выпуск сократился на 8,9% к предыдущему месяцу, после снижения на 3,4% в месяц в среднем за III кв.2025; индекс СППГ составил в октябре уже 61,6%; спад имеет фронтальный характер, затронув все основные виды продукции;

ж) резкая поляризация динамики отдельных подотраслей в производстве прочих транспортных средств: за общим индексом СППГ в 141,0% скрывается, с одной стороны, резкий рост производства летательных аппаратов (186,0%), с другой стороны – глубокий провал железнодорожного машиностроения (66,3%).

Объем промышленного производства резко вырос ([https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/179\\_26-11-2025.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/179_26-11-2025.html)) на 3% м/м SA в октябре (максимальный рост за 5 лет) после снижения на 0,9% м/м в сентябре по оценкам Росстата.

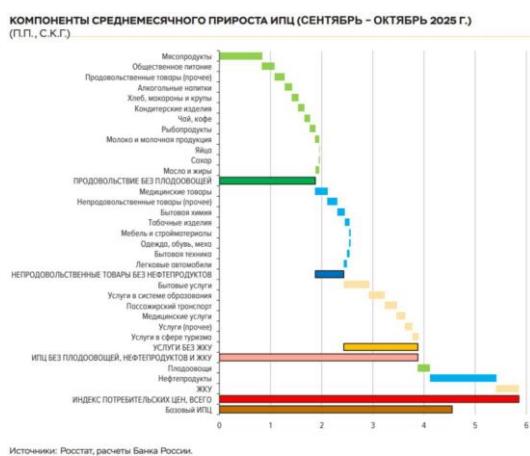
Это действительно аномальный разброс, хотя методика расчета с исключением сезонного и календарного факторов должна наоборот сглаживать волатильность, но это эффект дискретного и иррегулярного характера ввода продукции в ВПК, что сильно искажает сезонные коэффициенты.

Мощнейший рост в октябре 2025 года позволил компенсировать стагнацию промышленности на протяжении 9 месяцев 2025 года. Смены тренда пока нет.

Все, что связано с ВПК, госзаказами и госгарантиями – растет, а вне государственной экономики – находится в кризисной ситуации в соответствии с данными ([https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/179\\_26-11-2025.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/179_26-11-2025.html)) Росстата. При этом государству удается компенсировать негативную динамику в частном секторе, что и приводит к интегральному результату, характеризующемуся, как рост низкой интенсивности ближе к стагнации.

**Потребительский спрос** в России замедляется, но остается стабильным, темп около 1,4% в годовом выражении наблюдался с февраля по август 2025 года.

Высокие темпы роста потребительского спроса в 2023 году (+7,8% г/г) и в 2024 (+6,7% г/г) во многом есть следствие эффекта низкой базы 2022 года и корректировки долгосрочного потенциала спроса в соответствии с историческим трендом 2017-2019 на фоне высоких реальных доходов населения в этот период (2022-2025). Сейчас спрос находится чуть выше (на 2-2,5%) тренда 2017-2019 годов. Рост спроса вдвое ниже средних темпов 2017-2019 годов, но без признаков формирования негативной динамики.

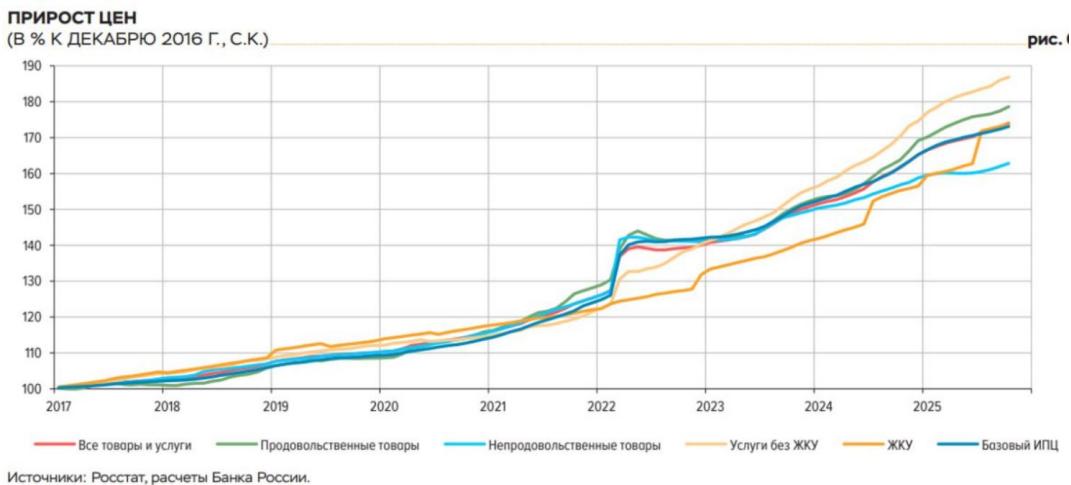


**Инфляция** в России остается структурно неоднородной

Усиление непродовольственной инфляции идет непрерывно 5 месяцев, однако, весь вклад в разгон инфляции вносит топливо, которое обеспечило 2/3 или 0,31 п.п в общем росте на 0,47% за 3 месяца. Без учета топлива, около 40% прироста цен в непродовольственных товарах обеспечено за счет медицинских товаров.

По информации за 9 месяцев 2025 года услуги за исключением ЖКХ и туризма добавляют к инфляции около 1,6 п.п. Исторически основная инфляция формировалась в продуктовой группе – там динамика волатильная, но наиболее сильное инфляционное давление спало еще весной (сейчас нормализованные темпы ближе к 7% после устранения сезонных колебаний).

Проблемные зоны: топливо, опережающий рост в ЖКХ, плодовоощная продукция и услуги.



В ноябре 2025 года (по октябрьским данным) зафиксирован (<https://www.cbr.ru/Colllection/Collection/File/59406/1125.pdf>) слом тенденции к замедлению инфляционных ожиданий, наблюдавшейся в предыдущие месяцы. Компании перешли к активному пересмотру ценовой политики в сторону повышения.

Рост инфляционных ожиданий идет по всему спектру секторов экономики, за исключением электрогенерации и сельского хозяйства. Основной вклад в прирост инфляционных ожиданий внесли услуги, розничная торговля и автодилеры.

Причины расширения инфляционных ожиданий (ИО):

- Налоговый маневр, как одна из главных причин роста ИО. Предприятия закладывают в будущие цены ожидаемое увеличение налоговой нагрузки, которое вступит в силу с января 2026 года, на что акцентирует внимание ЦБ РФ в своем обзоре.
- В торговле автотранспортом негативные ожидания и планы по повышению цен связаны с анонсованным повышением утилизационного сбора.
- Рост издержек по наиболее чувствительным группам:
  - Удорожание горюче-смазочных материалов (ГСМ);
  - Рост цен на сырье и материалы;
  - Повышение стоимости коммунальных и транспортных услуг;
  - Все еще высокие темпы роста стоимости рабочей силы.
- Санкционные ограничения. В секторах, зависимых от импорта (торговля автотранспортом, оптовая торговля, транспортировка), на протяжении трех лет отмечается влияние удорожания запчастей и сложности с трансграничными расчетами, что автоматически увеличивает себестоимость и конечную цену, как долгосрочный фактор, обеспечивающие высокие фоновые ИО.

Инфляционные ожидания структурно меняются. Если в 2024 году доминировал фактор разрыв спроса над предложением при экстремальном дефиците труда, сейчас акцент смещается на фискальный маневр и инфляцию издержек.

**Индикатор бизнес-климата (ИБК)** в России вырос (<https://www.cbr.ru/Colllection/Collection/File/59406/1125.pdf>) до 3.4п в октябре 2025 года (ноябрьский опрос) после 2.3п в сентябре, что является максимальным уровнем с апреля 2025 года.

Рост индикатора бизнес-климата преимущественно наблюдается в услугах, розничной торговле, строительстве и обработке, а снижение в торговле авто, оптовой торговле, сельском хозяйстве, электрогенерации и коммунальных услугах. В индикаторе улучшаются оба компонента (текущие оценки и ожидания), но основной эффект в ожиданиях. Текущие оценки выпуск-

ка продукции снизились, вернувшись к уровням июля-августа 2025 года. Снижение зафиксировано в добыче полезных ископаемых и оптовой торговле. В то же время ожидания по производству выросли, особенно в строительстве и сфере услуг.

Краткосрочные ожидания компаний в ноябре продолжили повышаться четвертый месяц подряд. Улучшение ожиданий произошло в большинстве видов деятельности, заметнее – в транспортном комплексе, сфере услуг и строительстве. В то же время в торговле автотранспортом ожидания снизились до минимального уровня с ноября 2022 года.

Загрузка мощностей в Зкв25 продолжила снижаться, но пока остается существенно выше средних значений 2017–2019 годов.

Дефицит кадров в Зкв25 несколько снизился. Ожидания компаний по найму на 4кв25 вновь стали более умеренными, но сохраняются в положительной области.

Факторы, ограничивающие деятельность компаний:

- По мнению респондентов, текущую деятельность предприятий в Зкв25 в большей степени ограничивал рост издержек (26%). Особенно значимым данный фактор являлся для малых и микропредприятий.
- Дефицит кадров (17%) остался на втором месте при некотором снижении к предыдущим кварталам, при этом заметнее нехватку персонала испытывали компании крупного и среднего бизнеса.
- По сравнению с 2к25 усилилась роль такого фактора, как средства для финансирования оборотного капитала (15,4%).

**Нефтегазовые доходы России** продолжают интенсивно снижаться.

В октябре нефтегазовые доходы составили 889 млрд руб. (-26.7% г/г) по сравнению с 1212 млрд руб. годом ранее и 1635 млрд руб. в октябре 2023 года.

**Риски реализации рецессии**, судя по данным, не подтверждаются – прекратилось каскадное обрушение ИБК в обработке, которая являлась основным драйвером роста экономики 2023-2024 гг., и хотя текущие уровни минимальные с рецессии 2015-2016, не произошло закрепление индекса в отрицательных значениях.

**Выводы по разделу.**

*Положительные характеристики российской экономики:*

сохраняется рост заработной платы и реальных располагаемых доходов населения;  
снизился – и продолжает довольно уверенно падать - уровень инфляции;  
довольно высокий урожай привёл к переходу к улучшению ситуации в сельском хозяйстве;

уровень выпуска в транспорте возрос.

*Признаки улучшения:*

на мировом рынке перестало ухудшаться соотношение золото/медь – уровень воспринимаемых инвесторами рисков, по крайней мере, не нарастил;

возрос запас недоиспользуемых производственных мощностей в обрабатывающей промышленности, можно говорить о снижении актуальности мощностных ограничений для выпуска;

продолжается (медленное) снижение ключевой ставки Банка России. Есть заявления, что «ралли снижения» будет продолжаться, как минимум, до второй половины 2026 г.;

улучшилась ситуация с инфляцией по корзине потребления малообеспеченного населения. Уровень реальных пенсий, пересчитанных по этому уровню инфляции, превысил прошлогоднее значение;

возникли признаки адаптации авторынка к новой ситуации.

*Отрицательные характеристики российской экономики:*

в основной массе гражданских секторов промышленности – спад;

рентабельность в основных отраслях промышленности быстро падает, растёт разрыв между рентабельностью и процентной ставкой;

наметился спад в сфере инвестиций, особенно – в машины и оборудование;

сохраняется стагнация экспорта товаров (в текущих ценах, сезонность устранена);

наметилась стагнация потребления населения, в основном, в сфере продаж продовольствия.

*Признаки ухудшения:*

растёт разрыв между рентабельностью и процентной ставкой, дестимулирующий частные инвестиции в основной капитал;

основным драйвером экономики является потребление домашних хозяйств, но его дальнейшее расширение упирается в возможности интенсивного наращивания оплаты труда;

прекратилось падение входящего денежного потока экспортёров – правда, на очень низком уровне, создающем риски для воспроизведения капитала;

в структуре ВВП по доходам наметилось выраженное вытеснение заработной платой валовой прибыли (инвестиционного ресурса);

приняли затяжной характер негативные оценки ситуации в экономике со стороны населения и менеджмента компаний;

несмотря на снижение ключевой ставки, её реальный (с учётом инфляции) уровень в России – один из самых высоких в мире;

нагрузка со стороны процентных платежей на доходы компаний – на запредельно высоком уровне;

российская валюта по-прежнему остаётся «переоцененной» по сравнению с уровнем ее стоимости, обоснованным фундаментальными факторами (сальдо торгового баланса, объем продаж и покупок иностранной валюты на российском рынке);

сводный опережающий индикатор рецессии указывает на риск спада в конце 2025 – начале 2026 гг.

### **13.2. Анализ рынка объекта оценки**

**Мировые финансовые рынки** дождались снижения ставки ФРС с текущих 4,00–4,25 до 3,50–3,75% (9-10 декабря 2025 г.), несмотря на повышенное инфляционное давление. В августе уровень безработицы в США достиг максимума с конца 2021 г., число созданных рабочих мест также остается невысоким. На этом фоне доходности 10-летних государственных облигаций США с начала сентября опустились с 4,24 до 4,05%, а доллар США продолжил ослабевать к основным валютам.

В 2025 году инвесторы не ожидают от ЕЦБ снижения процентных ставок. В сентябре 2025 годовая инфляция в еврозоне выросла с 2,0 до 2,2% и превысила целевой уровень ЕЦБ, причем базовая инфляция была по-прежнему на уровне 2,3%. Кроме того, рынки обеспокоены бюджетной устойчивостью отдельных крупных стран еврозоны из-за значительных бюджетных дефицитов, которые в основном финансируются государственными заимствованиями. На этом фоне доходности 10-летних государственных облигаций Германии с начала сентября оставались вблизи 2,7%, Франции – около 3,5%.

Ситуация на финансовых рынках СФР (мирового финансового рынка) неоднородна. С одной стороны, ожидания более быстрого снижения ставки ФРС США временно поддержали спрос на рисковые активы. В начале октября доходности государственных облигаций Бразилии и Мексики уменьшились почти на 30 б.п. (до 13,8 и 8,6% соответственно) относительно уровней начала сентября, однако впоследствии они скорректировались вверх до прежних значений. С

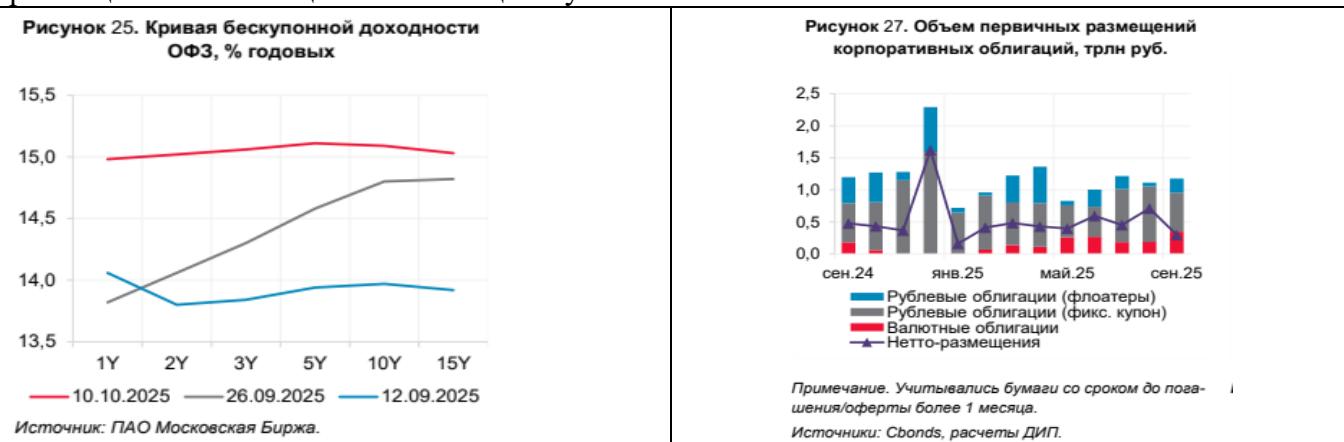
другой стороны, доходности государственных бумаг Китая и Индии немного выросли из-за неопределенности относительно торговых соглашений с США.

В сентябре – начале октября 2025 года **российские финансовые рынки** находились под давлением продавцов. На цены акций и облигаций неблагоприятно повлияли геополитические новости, пересмотр ожиданий участников рынка в сторону более плавного смягчения ДКП, а также налоговые новации.

Денежно-кредитные условия к началу октября 2025 года ужесточились по сравнению с началом сентября. В сентябре Банк России снизил ключевую ставку меньше, чем ожидали участники финансового рынка.

**Рынок ОФЗ.** В октябре 2025 года доходности ОФЗ снизились в среднем по кривой на 5 базисных пунктов. Динамика доходностей была неоднородной: на участке от 3 до 7 лет они росли, на ближнем и дальнем концах – снижались. Основное влияние на их динамику в октябре оказывали геополитическая ситуация и ожидания рынка относительно дальнейшей траектории ключевой ставки.

Минфин России в октябре существенно увеличил объем привлеченных средств на аукционах ОФЗ до 797 млрд руб. (в сентябре – 388 млрд руб.). Основной спрос на аукционах предъявили системно значимые кредитные организации (СЗКО) (52,4% от всего объема размещения). Для выполнения нового плана заимствований в ноябре – декабре 2025 г. потребуется разместить ОФЗ на 2,5 трлн руб., при этом Минфин России планирует прибегнуть к крупным размещениям облигаций с плавающим купоном.



Основную поддержку вторичному рынку оказали некредитные финансовые организации (НФО) за счет собственных средств и физические лица (купили ОФЗ на 47,3 млрд и 21,1 млрд руб. соответственно).

*Обзор рисков финансовых рынков № 10 (102) • Октябрь 2025 года*

**Рынок акций.** При глобальной капитализации всех мировых рынков свыше \$152 трлн, российский рынок стоит около \$600 млрд или менее 0.4% от глобальной капитализации, что в 7-8 раз меньше, чем в 2007-2008 годах и более, чем на порядок (в 11 раз) увеличился разрыв с рынком США.

В 2025 году, кроме России, растут все рынки, в том числе европейские, азиатские и даже латиноамериканские рынки, где Мексика +25% с начала года, а Бразилия +22%.

С 1998 года в России не было ни одного года, когда российский рынок падал два года подряд (рынок падал в 2000, 2008, 2011, 2014, 2017, 2022, но следующий год всегда был положительным).

В долларовом выражении российский рынок акций находится на уровне 20-летней давности (как в октябре 2005 года).

В рублевом выражении с учетом инфляции российский рынок акций находится на уровне середины 2003 года. Точно такие же показатели были в марте 2009 года на пике мирового кризиса и осенью 2022 года (это индекс в реальном выражении).

Относительно денежной массы, ВВП и доходов экономических агентов, российский рынок никогда не был дешевле, чем на 28 октября 2025 года.

Физические лица продолжали выступать основными покупателями акций на вторичном рынке, однако снизили объем покупок до 13,3 млрд рублей.

Долгосрочные причины текущего состояния российского рынка акций:

- Уход нерезидентов последовательно с 2011 года с ускорением в 2015 и 2022 годах.
- Консервированная структура рынка – за 20 лет произошли минимальные изменения, новые компании редко выходят на рынок, а сырьевой сектор даже по мировым трендам испытывает трудности
- Снижение доверия к эмитентам (непрозрачная отчетность, инсайдерская торговля, отношение к миноритариям).

Среднесрочные причины текущего состояния российского рынка акций:

- Жесткая денежно-кредитная политика (ДКП) на фоне резкого ухудшения корпоративных отчетов и крепкого рубля, что снижает потенциал дивидендной доходности.
- Ухудшение макроэкономического фона на грани рецессии в гражданских секторах экономики.

• Нестабильный геополитический фон.

Краткосрочные причины текущего состояния российского рынка акций:

- Повышение налогов и сборов;
- Серия отмены или снижения дивидендов по эмитентам;
- Дополнительные санкции от США;
- Ужесточение прогноза ключевой ставки на 1,5 п.п в 2026.

Настроения рынка пессимистичны (хуже, чем когда-либо в истории). Но на самом деле, конвергенция суперпозиции сверх негативных факторов в одном месте и в одно время – это скорее позитив, т.к. маловероятно, что возникнут факторы, которые еще более ухудшат нынешнее состояние рынка.

Учитывая совокупность факторов, даже с учетом текущей ситуации, рынок становится перспективным и интересным по текущим ценам.

*Валютный рынок.* В октябре 2025 года рубль оставался стабильным относительно основных иностранных валют, изменяясь в пределах диапазона колебаний, наблюдавшегося последние полгода. Стабильности рубля способствовал рост объема продаж со стороны экспортёров и сохранение спроса на валюту на стабильном уровне. Продажи со стороны экспортёров выросли на 68% м/м относительно предыдущего месяца, до 8,2 млрд долл. США, однако остались на уровне средних значений за 2025 г. (-4% к среднему значению).

Нетто-покупки валюты физическими лицами на биржевом и внебиржевом рынках существенно выросли относительно предыдущего месяца и составили 158,6 млрд руб., что обусловлено разовыми факторами. Накопленный объем покупок с начала года составил 918 млрд руб. (в 1,2 раза меньше, чем за аналогичный период 2024 г.). Спрос на валюту со стороны юридических лиц (без учета банков) в октябре увеличился по сравнению с сентябрем с 2,8 трлн до 3,0 трлн рублей.

*Рынок корпоративных облигаций.* Индикативная доходность корпоративных облигаций (RUCBTRNS) на конец октября составила 16,7%, снизившись за месяц на 20 б.п., доходность ОФЗ с сопоставимой дюрацией изменилась незначительно (-4 б.п.). Доходности облигаций различных рейтинговых групп в октябре также снижались (от 9 до 80 б.п. в зависимости от рейтинга). Объем рынка корпоративных облигаций (по непогашенному номиналу) в октябре

вырос на 84 млрд руб. (без учета валютной переоценки – на 207 млрд руб.), до 32,5 трлн рублей. При этом нетто-прирост рынка корпоративных облигаций нефинансовых компаний составил 17 млрд руб. (без учета валютной переоценки – 140 млрд руб.).

Суммарная величина обязательств нефинансовых компаний (по кредитам и облигациям) в октябре выросла на 2,2 трлн руб. (+2,3% м/м, преимущественно за счет кредитов), что стало крупнейшим месячным приростом в 2025 году. В октябре квазивалютных ценных бумаг размещено на 82,0 млрд в рублевом эквиваленте, что существенно ниже показателей предыдущих месяцев. С учетом крупных погашений нетто-прирост данного сегмента рынка за месяц был отрицательным (-146 млрд руб.).

*Рынок цифровых финансовых активов.* Рынок цифровых финансовых активов в III квартале 2025 г. продолжает устойчиво расти, суммарный объем действующих выпусков ЦФА к началу октября вырос на 22% относительно предыдущего квартала и на 128% по сравнению с началом года. Как и ранее, основной вклад в развитие данного сегмента финансового рынка вносят эмитенты финансового сектора, привлекая финансирование на сверхкороткий срок – до 1 месяца.

Рублевые облигации и инструменты денежного рынка (рублевые депозиты, биржевые паевые инвестиционные фонды денежного рынка) в октябре 2025 года показали положительную полную доходность. При этом на фоне сохраняющейся геополитической напряженности наибольшая доходность, как и месяцем ранее, была у золота (+3,5%). Инструменты рынка акций, напротив, продемонстрировали отрицательную полную доходность за месяц (от -1,3 до -17,7%). Также отрицательная доходность среди российских финансовых инструментов наблюдалась у валютных депозитов.

В октябре 2025 года приток средств на рублевые депозиты физических лиц восстановился относительно низких значений августа – сентября и составил 722 млрд руб. (предварительная оценка за октябрь). Также вырос спрос на валютные депозиты (вложения составили 234 млрд в рублевом эквиваленте). При этом население снизило спрос на инструменты фондового рынка.

[https://cbr.ru/collection/collection/file/59388/orfr\\_2025-10.pdf](https://cbr.ru/collection/collection/file/59388/orfr_2025-10.pdf)

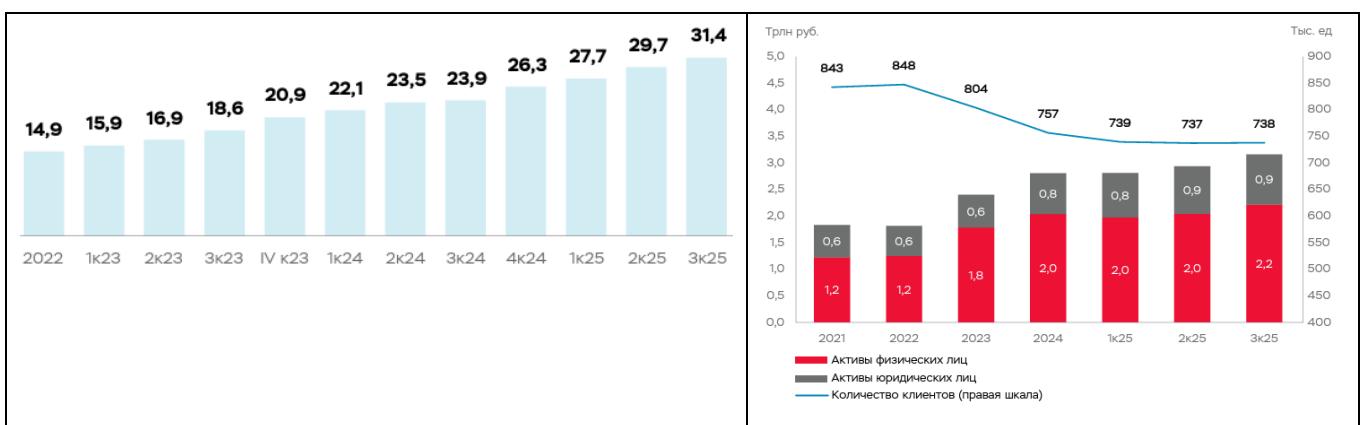
Обзор рисков финансовых рынков, Информационно-аналитический материал ЦБ РФ, октябрь 2025 г.

### **Паевые фонды и коллективные инвестиции.**

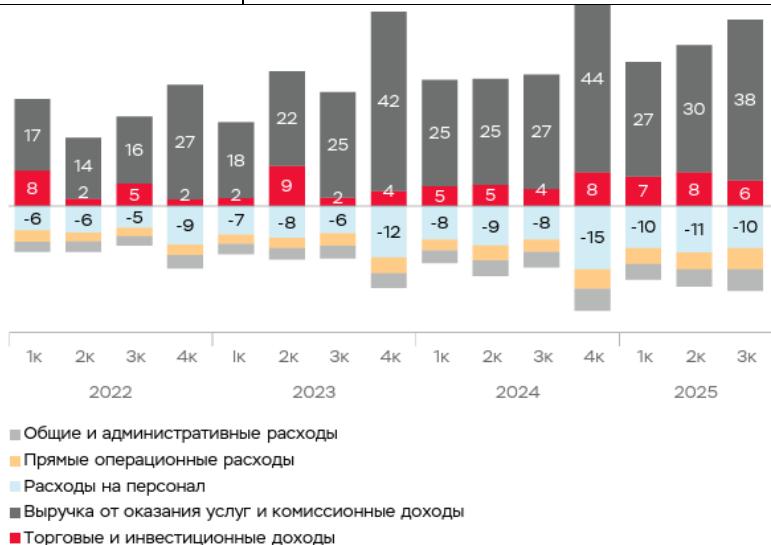
УК — организации, имеющие лицензии управляющих компаний инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов. Часть из них – доверительные управляющие, которые осуществляют деятельность по управлению ценными бумагами.

Рост стоимости **активов под управлением УК** в третьем квартале 2025 года продолжился. На паевые инвестиционные фонды (ПИФ) пришлось почти три четверти прироста стоимости активов под управлением УК. Также заметно выросли средства в доверительном управлении(ДУ) и пенсионные средства негосударственных пенсионных фондов (НПФ). Средства под управлением УК продолжили расти высокими темпами. Прибыль УК выросла по итогам 9 месяцев 2025 года за счет роста выручки от оказания услуг и инвестиционных доходов.

В третьем квартале 2025 года число клиентов ДУ почти не изменилось, а портфель вырос в частности, за счет высокого нетто-притока средств физических лиц (млрд руб.)



**Выручка от оказания услуг и доходы от инвестирования УК выросли в 3к25 (г/г) (млрд руб.)**



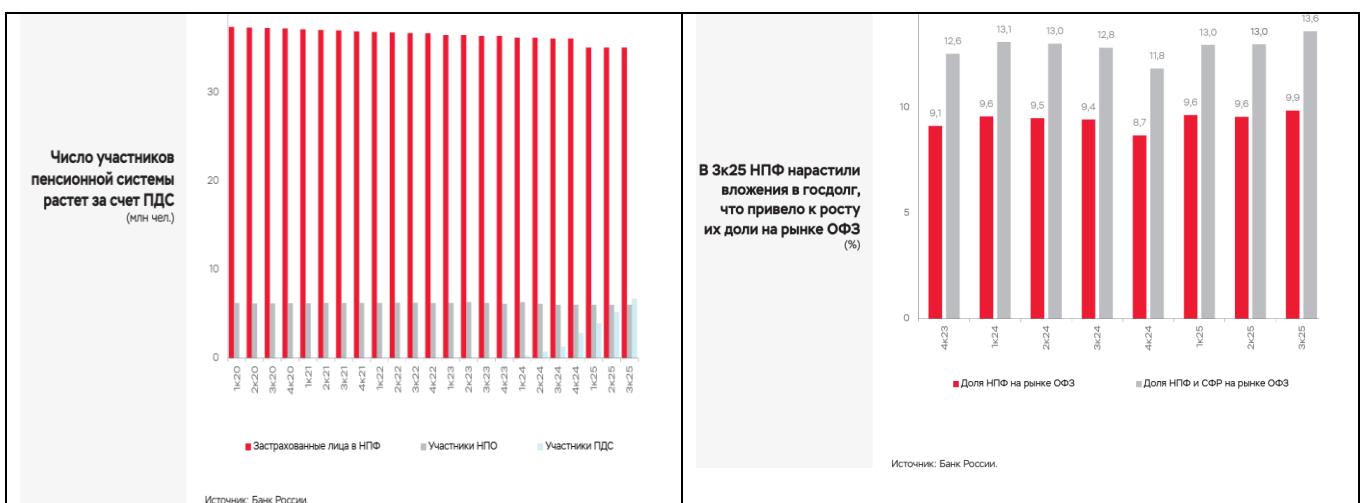
- В третьем квартале 2025 года рост совокупного объема *пенсионных средств* немного замедлился до 4,3% к/к по сравнению со вторым кварталом 2025 года. Это происходило на фоне снижения от квартала к кварталу (к/к) средневзвешенной доходности инвестирования средств НПФ (% годовых).

В третьем квартале 2025 года прирост совокупного портфеля пенсионных средств составил 4,3% к/к. Росту способствовали положительные результаты инвестирования и приток средств в добровольные пенсионные программы. Небольшое замедление роста портфеля относительно второго квартала 2025 года произошло вслед за ухудшением динамики фондового рынка к/к, на который приходится основной объем вложений пенсионных средств. Объем портфеля превысил 9 трлн рублей.

Росту портфеля во многом способствовали доходы от инвестирования, а также приток средств в ПДС (программу долгосрочных сбережений) и НПО (негосударственное пенсионное обеспечение). При этом средневзвешенные доходности НПФ снизились по сравнению со вторым кварталом 2025 года вслед за ухудшением динамики фондового рынка.

- Число участников, присоединившихся к системе ПДС, продолжило расти и увеличилось более чем на четверть к уровню конца второго квартала 2025 года. Количество участников НПО и число граждан, формирующих накопления в НПФ, вновь снизилось.

Пенсионные накопления (ПН) независимых пенсионных фондов (НПФ) выросли до 3,6 трлн рублей. Пенсионные накопления (ПН) Социального фонда России (СФР) превысили 2,8 трлн рублей. Рост ПР НПФ вновь был максимальным среди всех пенсионных портфелей к/к, размер портфеля составил 2,7 трлн рублей.



Ускоренный рост пенсионных резервов (ПР) поддерживал приток средств в системы программ долгосрочных сбережений (ПДС) и негосударственного пенсионного обеспечения (НПО). По договорам ПДС В третьем квартале 2025 года было получено 73,9 млрд руб. взносов. Всего с начала года было получено 160,3 млрд руб. сберегательных взносов в ПДС и 103,3 млрд руб. единовременных взносов в виде переводов ПН. Также В третьем квартале 2025 года поступили дополнительные стимулирующие взносы от государства в размере 51,8 млрд рублей. Взносы в программу НПО по итогам 3к25 составили 34,1 млрд рублей.

#### Взносы по ПДС\* (млрд руб.)

	1к25	2к25	3к25
	39,2	47,2	73,9

\* Указаны сберегательные взносы вкладчиков по договорам долгосрочных сбережений без учета перевода единовременных взносов из ПН НПФ и софинансирования со стороны государства.

Количество участников ПДС в третьем квартале 2025 года выросло более чем на четверть, число застрахованных лиц продолжает снижаться из-за естественной убыли клиентской базы на фоне ее старения.

В условиях ожидания смягчения денежно-кредитной политики и возможного роста цен долговых и долевых инструментов НПФ выступали нетто-покупателями на фондовом рынке. Стремясь зафиксировать высокие ставки, НПФ приобретали ОФЗ с постоянным купонным доходом. В результате доли вложений фондов в государственный долг вновь выросли. НПФ были нетто-покупателями акций, но их доля в портфелях сократилась за счет снижения рынка по итогам третьего квартала 2025 года.

В третьем квартале 2025 года в портфелях НПФ продолжился рост доли ОФЗ, который наблюдался в предыдущие два квартала. При этом он ускорился относительно предыдущего квартала, но был слабее, чем в первом квартале 2025 года. Также в обоих портфелях снизилась доля акций. Доля корпоративных облигаций сократилась в портфеле пенсионных накоплений НПФ и выросла в портфеле пенсионных резервов.

#### Доля ОФЗ (%)

	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025
ПН НПФ	47,6	48,1	49,1
ПР	30,7	30,9	32,7

По итогам третьего квартала 2025 года средневзвешенные доходности НПФ снизились из-за неблагоприятной динамики фондового рынка.

Доход НПФ от инвестирования в третьем квартале 2025 года был обеспечен преимущественно купонами по долговым ценным бумагам. Средневзвешенная доходность пенсионных портфелей НПФ в третьем квартале 2025 года снизилась к/к, но осталась выше роста потребительских цен. Средневзвешенная доходность инвестирования ПН НПФ сократилась на 2,3 п.п. к/к, до 13,2% годовых. Средневзвешенная доходность размещения ПР уменьшилась на 4,7 п.п. г/г., до 14,3% годовых. Чистые показатели средневзвешенной доходности составили 12,5 и 14,3% годовых соответственно.

[https://cbr.ru/Colllection/Colllection/File/59442/review\\_npf\\_25Q3.pdf](https://cbr.ru/Colllection/Colllection/File/59442/review_npf_25Q3.pdf)

### **13.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение в инвестиционной сфере**

Факторами, отрицательно влияющими на спрос на деятельность в инвестиционной сфере, являются:

- накопившаяся геополитическая напряженность и предполагаемая ее трансформация в формирование новых правил международных отношений, торговли и оборота активов – в том числе, новых (цифровых) и новое распределение ролей в глобальной экономике;
- неопределенность на мировых финансовых рынках;
- исчерпана старая модель интеграции в мировую экономику, основывавшаяся на активной производственотехнологической кооперации со странами-технологическими лидерами, использовании извлекаемой природной ренты для обеспечения макроэкономической и социальной стабилизации, реализации инфраструктурных и технологических проектов;
- вхождение большинства отраслей, не связанных с ОПК, в стагнацию (если не рецессию), торможение динамики инвестиций из-за высокой реальной ключевой ставки (что тянет за собой ставки по кредитам и по ОФЗ), замедление динамики потребления, связанного с исчерпанием возможностей «гонки зарплат».

Факторами, положительно влияющими на спрос на деятельность в банковской сфере, являются:

деятельность государства по оживлению инвестиционной активности хозяйствующих субъектов;

в целом завершена адаптация российской экономики к новым условиям.

---

### **13.4. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, пока отсутствуют.

### **13.5. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

## 14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.15, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.16, оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- (б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

Таким образом, при оценке справедливой стоимости принимается, что

- 1) — операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);
- 2) — участники рынка действуют в своих экономических интересах (п.22);
- 3) — имеют место общие характеристики:

а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32,п.11 б,

Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, введенных в действие на территории Российской Федерации приказами Минфина России от 14.12.2020 № 304н);

б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива

(определение содержится в Приложении А к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в Отчете представлено в разделе «Основные термины и определения»);

в) участники рынка, с которыми бы предприятие вступило в сделку на данном рынке – обладающие особыми характеристиками

(см. далее раздел «Основные термины и определения»)

продавцы

покупатели;

- 4) — финансовый актив (объект оценки, являющейся долевым инструментом другой организации), не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами;
- 5) — отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

В соответствии с п. В2 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

«Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

(а) конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);

(б) в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);

(с) основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

(д) метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

В данном отчете оценке подлежит пакет обыкновенных бездокументарных акций. Данный актив признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б)).

Акции рассматриваемого акционерного общества не представлены на организованном фондовом рынке Российской Федерации.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для оценки СС могут использоваться 3 группы исходных данных:

- наиболее приоритетные (уровень 1);
- допустимые (уровень 2);
- наименее предпочтительные (уровень 3).

К уровню 1 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» относит ценовые корректировки (некорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым фирма имеет доступ на дату оценки.

Исходные данные уровня 2 по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», представляют собой наблюдаемые данные уровня 1 (кроме ценовых корректировок). Примерами таких данных можно назвать процентные свопы, лицензионные соглашения, запасы готовой продукции в точке розничной торговли и др.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» определяет исходные данные уровня 3 как ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.

В данном Отчете при оценке объекта оценки (акции АО «Регент») будут использоваться ненаблюдаемые исходные данные.

В соответствии с п.40 раздела «Принципы МСО» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Российское Общество Оценщиков, 2013 г., Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в Международных стандартах финансовой отчетности, в целом соответствует рыночной стоимости.

Комментарий к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, происходящей на главном (основном) или наиболее выгодном рынке, а

также наиболее эффективное использование актива, позволяют понять, что *справедливая стоимость по МСФО*, как правило, соответствует концепции *рыночной стоимости* в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических целей *рыночная стоимость*, определенная по Международным стандартам отчетности, будет удовлетворять требованиям к измерению *справедливой стоимости* согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусмотренных данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Справедливая стоимость по Международному стандарту финансовой отчетности относится к «учетным единицам» активов или обязательств, которыми являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях может идти речь о группе активов. В случае активов Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельности или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. (п.Г2, Г3 раздела «МСО 300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г.).

В данном отчете объект оценки – финансовый актив, являющейся долевым инструментом, не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами. Предполагается также, что ограничения на продажу объекта оценки – пакета акций (доли в уставном капитале), отсутствуют.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при наличии соответствующих допущений, рыночная стоимость по Международным стандартам оценки соответствует справедливой стоимости по Международному стандарту финансовой отчетности, а рыночная стоимость, определяемая в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и общих стандартов оценки: ФСО I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200 и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, соответствует рыночной стоимости по МСО, поскольку федеральные стандарты оценки разработаны с учетом международных стандартов оценки.

**Рыночная стоимость по МСО** (Market value) – расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (раздел «Определения МСО» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г.).

**Рыночная стоимость объекта оценки** (ст.3 №135-ФЗ) — 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

#### **14.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

1) 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

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Данный этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

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 (пункт 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО-В)»).

4) 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 факторов, указанных в пункте 2 ФСО-В.

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.3 Федерального стандарта «Процесс оценки (ФСО III)»).

## **14.2. Обоснование выбора доходного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты**

В соответствии с п. В10 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

«В10 Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- (б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и
- (с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

### ***Способы расчета приведенной стоимости***

пункт В12 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

В пунктах В13-В20 описывается использование способов расчета приведенной стоимости для оценки справедливой стоимости. Эти пункты не предписывают использование одного конкретного способа расчета приведенной стоимости и не требуют ограничиться использованием только описываемых способов расчета приведенной стоимости при оценке справедливой стоимости. Способ расчета приведенной стоимости, используемый для оценки справедливой стоимости, будет зависеть от фактов и обстоятельств, специфичных для оцениваемого актива или обязательства (например, имеется ли наблюдаемая рыночная информация о ценах на сопоставимые активы или обязательства), и от наличия достаточного объема данных.

### ***Компоненты оценки на основе приведенной стоимости***

пункт В14 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

Способы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных в пункте В13. Однако все нижеследующие общие принципы определяют применение любого способа расчета приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- (а) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (б) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (с) Чтобы избежать двойного включения факторов риска или же их невключение необходимо, чтобы ставки дисконтирования отражали те же допущения, что были использованы при расчете соответствующих денежных потоков.
- (д) Допущения в отношении денежных потоков и ставок дисконтирования должны быть сообразны между собой. Например, номинальные денежные потоки, которые учитывают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, учитывающей влияние инфляции. Номинальная безрисковая процентная ставка учитывает влияние инфляции. Реальные же денежные

потоки, которые исключают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей влияние инфляции. Аналогично суммы, отражающие денежные потоки после налогообложения, должны дисконтироваться с использованием посленалоговой ставки дисконтирования. Суммы, отражающие денежные потоки до налогообложения, должны дисконтироваться по ставке, соответствующей указанным денежным потокам.

(е) Ставки дисконтирования должны определяться с учетом базовых экономических факторов той валюты, в которой выражены соответствующие денежные потоки.

### ***Риск и неопределенность***

пункты В15-В17 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

В15 Оценка справедливой стоимости с использованием расчета приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что рассматриваемые денежные потоки являются расчетными величинами, а не заведомо известными суммами. Во многих случаях неопределенными являются как сумма, так и сроки возникновения денежных потоков. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по займу, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

В16 Участники рынка обычно стремятся получить компенсацию (то есть премию за риск) за принятие неопределенности, присущей денежным потокам по активу или обязательству. Оценка справедливой стоимости должна учитывать премию за риск, отражающую сумму, которую участники рынка потребовали бы в качестве компенсации за неопределенность, присущую денежным потокам. Иначе эта оценка не будет правильно представлять справедливую стоимость. В некоторых случаях определение соответствующей премии за риск может вызвать затруднения. Однако степень сложности сама по себе не является причиной, достаточной для исключения премии за риск.

В17 Способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Например:

(а) Способ корректировки ставки дисконтирования (см. пункты В18-В22) предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки.

(б) Метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. пункт В25) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки.

(с) Метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. пункт В26) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка. Такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

В соответствии с п.В28 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, «возможно, что организация использует для расчета реализованные денежные потоки за какой-либо релевантный прошлый период, скорректированные с учетом возникших впоследствии изменений обстоятельств (например, изменений внешних факторов, включая экономические или рыночные условия, отраслевых тенденций и конкуренции, а также изменений внутренних

факторов, оказывающих более прямое влияние на организацию), принимая во внимание допущения участников рынка».

В соответствии с п.12 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «При использовании доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)».

АО «Регент» не получает выручку. Из-за высокой неопределенности будущих доходов, обусловленной отсутствием долгосрочного бизнес-плана, наличия кризисных явлений в экономике и разнонаправленного влияния макроэкономических факторов на деятельность хозяйствующих субъектов, построение прогноза доходов, а следовательно, применение Доходного подхода, не возможно.

#### **14.3. Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты**

В соответствии с п. В5, В6 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

«В5 При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультиликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультиликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультиликатор. Выбор уместного мультиликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки».

В соответствии с п.5 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Интерес к российскому фондовому рынку на дату оценки остается низким.

Оборот торгов и ликвидность фондового рынка пока не улучшились.

Текущее угнетённое состояние рынка акций многие финансисты связывают с высокой ключевой ставкой и слишком крепким курсом рубля.

Иными словами, ориентир для оценки акций отсутствует. Учитывая, что Акции АО «Регент» не представлены на открытом рынке, сделок с пакетами акций компаний, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с АО «Регент», не выявлено, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

#### **14.4. Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты**

В соответствии с п. В8 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

«В8 При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). В основе этого подхода лежит предполагаемая позиция покупателя, не согласного платить за актив больше текущей стоимости его замещения (приложение В9 к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

По мнению оценщика, стоимость собственного капитала АО «Регент», с учетом сделанных допущений, возможно определить как рыночную стоимость в рамках затратного подхода в соответствии с федеральными стандартами оценки.

В соответствии с ст. 24 ФСО V затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

В соответствии с п.30 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», метод суммирования в рамках затратного подхода «основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов».

При этом, по мнению оценщика, возможно определить рыночную стоимость активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности по РБСУ, поскольку целью данной оценки не является оценка каждого актива и обязательства АО «Регент» в целях составления отчетности по Международным стандартам финансовой отчетности.

#### **Вывод о возможности применения с затратного подхода, метода в рамках подхода**

В соответствии с п.25 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

Затратный подход – метод суммирования, возможно применить, т.к. объектом оценки является организация, обладающая активами, которые имеют денежную оценку. Предполагается дальнейшее существование организации. Баланс организации за 9 мес.2025 г., а также ОСВ за январь-ноябрь 2025 г. получены Оценщиком от Заказчика.

#### **Последовательность определения стоимости объекта оценки**

В соответствии с п.11 ФСО № 10

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

11.1. При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

11.2. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

11.3. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

### **Расчеты**

При расчете методом суммирования оценщик придерживался Приказа от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

Метод реализуется в несколько этапов:

Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением debt-орской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

<http://base.garant.ru/70771060/>

В соответствии с п. 12 ФСО-8 «Оценка бизнеса (ФСО-8)», При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину. Корректировки необходимы, поскольку балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости.

Статьи баланса, составляющие менее 2% стоимости имущества, корректировке обычно не подлежат. В нижеследующей таблице бухгалтерская информация представлена в виде бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024 года, 30 сентября 2025 года и на 30 ноября 2025 года.

Таблица 11. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2024 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.09.2025 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.11.2025 по информации ОСВ, тыс.руб
<b>Актив</b>				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Основные средства	1150	529	1 061	945
Финансовые вложения	1170	350 000	350 000	350 000
Отложенные налоговые активы	1180	10 399	2 121	1 887
Прочие внеоборотные активы	1190	0	55	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>360 928</b>	<b>353 237</b>	<b>352 832</b>
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	86 291	78 645	82 500
Финансовые вложения	1240	824 654	949 013	950 977
Денежные средства	1250	65 798	116 401	121 058
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>976 743</b>	<b>1 144 059</b>	<b>1 154 535</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 497 296</b>	<b>1 507 367</b>
<b>Пассив</b>				
Уставный капитал	1310	875 000	875 000	875 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Резервный капитал	1360	21 632	24 510	24 510
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	409 390	541 087	552 062
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 306 022</b>	<b>1 440 597</b>	<b>1 451 572</b>
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	27 180	50 832	51 120
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	327	650	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>27 507</b>	<b>51 482</b>	<b>51 120</b>
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	2 560	3 452	3 512
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	1 380	1 323	1 163
Прочие обязательства	1550	202	442	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 142</b>	<b>5 217</b>	<b>4 675</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 497 296</b>	<b>1 507 367</b>

Замечание. Возможное различие величин сумм активов и пассивов определяется округлением при вводе информации.

На дату оценки на балансе Общества учтены арендованные основные средства (арендованное нежилое помещение). На счете 01 учтена сумма 1 269 993,21 руб., на счете 02 324 929,79 руб., значения периодически переоцениваются.

Текущая стоимость основных средств принимается равной 0.

#### **14.4.1. Оценка финансовых вложений**

Код строки баланса (1170, 1240). К финансовым вложениям относятся:

1. государственные и муниципальные ценные бумаги;
2. ценные бумаги других организаций, в т.ч. облигации, векселя;
3. вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в т.ч. дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
4. предоставленные другим организациям займы;
5. депозитные вклады в кредитных организациях;
6. дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

В составе финансовых вложений учитываются также вклады организации-товарища по договору простого товарищества.

К финансовым вложениям организации не относятся:

1. собственные акции, выкупленные у акционеров;
2. векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за продукцию, работы, услуги;
3. вложения в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые за плату во временное пользование с целью получения дохода;
4. драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, материально-производственные запасы, а также нематериальные активы не являются финансовыми вложениями.

Финансовые вложения считаются краткосрочными, если срок их погашения (обращения) менее 12 месяцев.

Финансовые вложения могут быть приобретены на первичном или вторичном рынках, получены безвозмездно или от учредителей, получены от контрагентов.

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений выбирается организацией самостоятельно. Ею может быть серия, партия и т.п. однородная совокупность финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету **по первоначальной стоимости**.

Способ поступления в организацию:	Первоначальная стоимость:
Приобретение за плату	Сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.
В качестве вклада в уставный (складочный) капитал	Денежная оценка, согласованная учредителями (участниками).
Безвозмездное поступление	Текущая рыночная стоимость - если ее можно определить. Сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому

	учету, - для ценных бумаг, по которым не рассчитывается рыночная цена.
Приобретение по договорам, предусматривающим оплату неденежными средствами (обмен)	Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов.
В качестве вклада организации-товарища по договору простого товарищества	Денежная оценка, согласованная товарищами в договоре простого товарищества.
Ценные бумаги, не принадлежащие организации на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, но находящиеся в ее пользовании или распоряжении в соответствии с условиями договора	В оценке, предусмотренной в договоре

Состав статей «Финансовые вложения» (1170) и Финансовые вложения» (1240)

**Таблица 12. Информация о финансовых вложениях**

Наименование показателя	Значение на 30 ноября 2025 г., руб.
Доля в уставном капитале общества	200 000 000
Субординированный депозит	150 000 000
<b>Итого</b>	<b>350 000 000</b>
Вложения в ОФЗ	347 647 905
Паи	603 329 077
<b>Итого</b>	<b>950 976 981</b>

#### 14.4.1.1. Оценка субординированного депозита

На дату составления ОСВ 30.11.2025 на счете 55.03 размещена сумма 150 000 000 рублей, это долгосрочный банковский вклад (субординированный депозит) со сроком размещения 10 лет. Проценты (12% годовых) на сумму вклада начисляются и перечисляются на счет Общества в последний день каждого месяца. Источник информации о депозите: ОТЧЕТ ОБ УРОВНЕ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА ДЛЯ ПОКРЫТИЯ РИСКОВ АО «БАНК СГБ» (публикуемая форма) на 1 апреля 2025 года, Раздел 4.

Ставка дисконтирования (19%) для определения текущей стоимости субординированного депозита взята в соответствии с расчетами соответствующего Приложения к Отчету.

**Таблица 13. Расчет текущей стоимости субординированного депозита**

Наименование показателя			Возврат депозита
Дата		26.10.2026	
Дата получения информации (ОСВ 01.01.25-30.11.25)	30.11.2025		
Ставка процента, %	12,0%		
Дней от предыдущей даты		329	
Проценты за период, руб.		16 224 658	
Проценты на 30.11.2025		646 122	
Возврат депозита, руб.			150 000 000
Денежный поток, руб.		16 870 780	150 000 000
Дата оценки	18.12.2025		
Ставка дисконтирования, %		19,00%	19,00%
Период дисконтирования, дней		312	

Период дисконтирования, лет		0,427	0,855
Фактор дисконтирования		0,9284	0,8618
Текущая стоимость, руб.		15 662 832	129 270 000
Итого, руб.	144 932 832		

\*Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении к Отчету

#### 14.4.1.2. Оценка ОФЗ

Таблица 14. Информация о вложениях в ОФЗ

Наименование	Дата приобретения	Количество, шт.	Балансовая стоимость по информации ОСВ на 30.11.2025, руб.
ОФЗ 26207 26207RMFS 08.02.22	08.02.2022	311 700	292 988 649
ОФЗ 26207 26207RMFS 11.02.22	11.02.2022	13 400	12 595 598
ОФЗ 26207 26207RMFS 26.01.22	26.01.2022	44 750	42 063 658
Итого		369 850	347 647 905

Код ценной бумаги	SU26207RMFS9	Уровень листинга	1
Наименование ценной бумаги	Облигации федерального займа с постоянным купонным доходом	Дней до погашения	415
Полное наименование	ОФЗ-ПД 26207 03/02/27	Объем выпуска	370 299 980
Краткое наименование	ОФЗ 26207	Номинальная стоимость	1 000,00
Номер государственной регистрации	26207RMFS	Бумаги для квалифицированных инвесторов	Нет
ISIN код	RU000AOJS3W6	Периодичность выплаты купона в год	2
Дата начала торгов	22.02.2012	Дата выплаты купона	04.02.2026
Дата погашения	03.02.2027	Ставка купона, %	8,15
Первоначальная номинальная стоимость	1 000,00	Вид облигации	Фикс с известным купоном
Валюта номинала	RUB	Подвид облигации	До погашения
Дата начала торгов на Московской Бирже	22.02.2012	Входит в индексы	Индекс Мосбиржи гос обл RGBI, Индекс Мосбиржи гос обл RGBITR
https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26207RMFS9			



## Справочная информация о стоимости ценной бумаги:

Тикер	Время	Цена							Объем за день		Кол-во сделок
		сделки	пред закр	откр	мин	макс	срвзв	шт	руб		
↓ ОФЗ 26207	16.12.2025	94.616	-0.033	-0.03%	94.649	94.749	94.501	94.749	94.577	136 205	128 818 705.21
↓ ОФЗ 26207	15.12.2025	94.649	-0.137	-0.14%	94.786	94.786	94.575	94.87	94.677	477 868	452 430 351.96
↑ ОФЗ 26207	12.12.2025	94.786	+0.335	+0.35%	94.451	94.42	94.411	94.85	94.804	40 384	38 285 473.59
↓ ОФЗ 26207	11.12.2025	94.451	-0.235	-0.25%	94.686	94.712	94.242	94.749	94.609	26 133	24 724 135.48
↑ ОФЗ 26207	10.12.2025	94.686	+0.267	+0.28%	94.419	94.418	94.361	94.699	94.469	51 520	48 670 620.17
↑ ОФЗ 26207	09.12.2025	94.419	+0.209	+0.22%	94.21	94.342	94.207	94.499	94.345	65 179	61 492 853.43
↓ ОФЗ 26207	08.12.2025	94.21	-0.248	-0.26%	94.458	94.467	94.21	94.717	94.339	35 707	33 685 770.07
↑ ОФЗ 26207	05.12.2025	94.458	+0.081	+0.09%	94.377	94.469	94.337	94.599	94.533	20 408	19 292 293.29
↑ ОФЗ 26207	04.12.2025	94.377	+0.007	+0.01%	94.37	94.4	94.13	94.479	94.382	49 142	46 381 112.65
↑ ОФЗ 26207	03.12.2025	94.37	+0.163	+0.17%	94.207	94.3	94.05	94.65	94.312	33 056	31 175 625.01
↓ ОФЗ 26207	02.12.2025	94.207	-0.043	-0.05%	94.25	94.25	93.9	94.349	94.135	51 351	48 339 166.42
↑ ОФЗ 26207	01.12.2025	94.25	+0.173	+0.18%	94.077	94.077	93.8	94.551	94.067	196 965	185 278 815.92
↑ ОФЗ 26207	28.11.2025	94.077	+0.282	+0.30%	93.795	93.99	93.843	94.129	93.998	26 715	25 111 529.74
↓ ОФЗ 26207	27.11.2025	93.795	-0.065	-0.07%	93.86	93.923	93.735	94.073	93.902	208 707	195 980 751.95
↓ ОФЗ 26207	26.11.2025	93.86	-0.32	-0.34%	94.18	94.18	93.804	94.331	93.949	198 106	186 113 572.87
↓ ОФЗ 26207	25.11.2025	94.18	-0.26	-0.28%	94.44	94.434	94.102	94.7	94.258	90 332	85 144 804.52
↓ ОФЗ 26207	24.11.2025	94.44	-0.154	-0.16%	94.594	94.644	94.2	94.899	94.457	415 476	392 205 538.92
↓ ОФЗ 26207	21.11.2025	94.594	-0.241	-0.25%	94.835	94.836	94.551	94.908	94.698	26 595	25 182 481.24
↑ ОФЗ 26207	20.11.2025	94.835	+0.04	+0.04%	94.795	94.924	94.537	94.98	94.706	98 580	93 361 335.85
↑ ОФЗ 26207	19.11.2025	94.795	+0.063	+0.07%	94.732	94.85	94.651	94.914	94.772	22 837	21 642 986.31
↓ ОФЗ 26207	18.11.2025	94.732	-0.067	-0.07%	94.799	94.914	94.672	95	94.828	33 745	31 999 644.17
↓ ОФЗ 26207	17.11.2025	94.799	-0.2	-0.21%	94.999	94.999	94.75	95.388	94.943	53 678	50 963 285.15

<https://mfd.ru/marketdata/ticker/history/?id=43281>

По данным с 17 ноября 2025 года построена зависимость  $Y = AX + B$

$A = -0,003$

$B = 231,769$

и найдено значение  $Y(18.12.2025) = 94,393 (\%)$  или округленно  $94,40(\%)$ .

Принято к расчетам округленное среднее взвешенное значение стоимости одной облигации – 944 руб.

В течение последнего месяца продажи пакетов в подавляющем большинстве торговых сессий предлагались пакеты от 13 до 50 штук облигаций. Лишь дважды в течение месяца продавались большие пакеты: 24 ноября 2025 года продано 415 476 штук облигаций, количество сделок – 1 835 (пакет 226 облигаций), 15 декабря 2025 года продано 477 858 штук облигаций за 2053 сделки (в среднем пакет 233 облигации). Поэтому принимается скидка на размер пакета.

Таблица 15. Текущая стоимость пакета ценных бумаг

Наименование	Дата приобретения	Количество, шт.	Балансовая стоимость по информации ОСВ на 30.11.2025, руб.	Текущая стоимость, с учетом дисконта 10%, руб.
ОФЗ 26207 26207RMFS 08.02.22	08.02.22	311 700	292 988 649	264 820 320
ОФЗ 26207 26207RMFS 11.02.22	11.02.22	13 400	12 595 598	11 384 640
ОФЗ 26207 26207RMFS 26.01.22	26.01.22	44 750	42 063 658	38 019 600
Итого		369 850	347 647 905	314 224 560

#### 14.4.1.3. Оценка пая

В 2021 году приобретены инвестиционные паи Открытого паевого инвестиционного фонда рыночных финансовых инструментов «Лидер – облигации», под управлением компании Закрытое акционерное общество «Лидер» (Компания по управлению активами пенсионного фонда). Количество паев — 24 989.31707, балансовая стоимость на 30.11.2025 — 540 896 767 рублей.

Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда) взята по данным <https://leader-invest.ru/raskrytie-informacii/paevye-investicionnye-fondy-raskritie/opif-rfi-lider-obligacii/otcetnost-fonda-lider-obligacii>, (Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда, Код формы по ОКУД 0420502).



Рис. Изменение стоимости пая за период 01.01.2020 – 01.10.2025

Информация для расчета:

Дата (X)	05.12.25	08.12.25	09.12.25	10.12.25	11.12.25	12.12.25	15.12.25	16.12.25
Стоимость пая (Y), руб.	24869,72	24895,57	24904,86	24900,15	24918,68	24943,36	24958,66	24982,72

$$Y = a X + b$$

$$a = 10,056$$

$$b = -437674,9$$

$$Y = a (18.12.2025) + b = 24\ 991,6 \text{ или округленно } 25\ 000 \text{ руб.}$$

Дисконт к стоимости пая взят в размере -25% по нижеследующим основаниям.

В докладе Росконгресса ([https://cdnweb.roscongress.org/files/RC\\_redesign\\_ru\\_464.pdf?17496377123019837](https://cdnweb.roscongress.org/files/RC_redesign_ru_464.pdf?17496377123019837))

(источник информации: <https://roscongress.org/materials/militarizatsiya-i-tarifnye-voyny-globalnye-ekonomicheskie-trendy-2025/>) «Милитаризация и тарифные войны: глобальные экономические тренды 2025», опубликованном 17.06.2025, сказано, что увеличившиеся доходности государственных облигаций становятся проблемой для экономик по всему миру. Расширение спреда между доходностями длинных и коротких бондов вызывает особенно серьезные опасения на фоне тарифных войн и инфляционных рисков, оказывающих давление на экономику. Доходность госбондов растет на ключевых рынках, таких как США, Великобритания и Япония. Аналогичная тенденция наблюдается и в России. Спрос на долгосрочные бумаги снизился, поскольку инвесторы обеспокоены высоким уровнем государственных расходов в условиях замедления экономического роста. Если эта тенденция сохранится — рост доходности, высокий уровень долга и неопределенность в отношении политики — существует реальный риск экономического спада, вплоть до кризиса, подобного тому, что произошел в 2008 году. Повышение доходности облигаций, которое делает заимствования для правительства более дорогими, также увеличивает расходы потребителей и предприятий, влияя на ставки по ипотеке, кредитам и платежи по кредитным картам. В преддверии финансового кризиса 2008 года кредитные рынки демонстрировали похожие признаки.

**Таблица 16. Структура ЗПИФ «Лидер-облигации»**

<b>Раздел 3. Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных)</b>		
<b>Наименование показателя</b>	<b>Код строки</b>	<b>Ценные бумаги российских эмитентов - Сумма на текущую отчетную дату</b>
		<b>1</b>
Ценные бумаги российских эмитентов – всего	02	611 154 022,69
облигации российских хозяйственных обществ (за исключением облигаций с ипотечным покрытием) – всего	02.01	411 760 275,51
биржевые облигации российских хозяйственных обществ	02.01.01	379 814 710,04
государственные ценные бумаги Российской Федерации	02.02	183 287 847,11
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	02.03	16 105 900,07

Изменение стоимости гособлигаций в кризисных условиях 2008 года составляло до 12%. Две трети открытых фондов облигаций в 2008 году показали убытки пайщиков более 10%, паи некоторых фондов обесценились более чем на 20% (10%-20%).

Исходя из принципа осторожности, принимая во внимание особенности существенно усилившейся неопределенности макроэкономической ситуации, решено скорректировать среднее значение стоимости пая округленно на 15%, дополнительно применив поправку на размер пакета 10% (эта поправка не является положительной, так как отражает не степень контроля, а сложность поиска инвестора, готового приобрести весь пакет).

В 2025 году рынок корпоративных облигаций сохранил сильные темпы роста за счет всех категорий эмитентов, увеличившись к 30.09.2025 на 22% г/г, до 34,5 трлн рублей. Однако за год высокие ставки полностью проявились в кредитных портфелях и снизили запас прочности компаний. Снижение запаса прочности создает предпосылки для сохранения повышенных кредитных рисков в 2026 году.

Таким образом, стоимость инвестиционного пая, принятая к расчету, составит округленно = 25 000 x (1-0,25) = 18 750 руб.,  
стоимость пакета в размере 24 989,31707 паев – 468 549 695,06 рублей или округленно 468 550 000 рублей.

#### **14.4.1.4. Оценка доли в уставном капитале общества**

В составе активов оцениваемой компании – 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «Кампари Магистраль».

Местонахождение Общества: 117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1,

ОГРН: 1167746281735, дата присвоения 21.03.2016 г.

В соответствии с Уставом, основной вид деятельности ООО «Кампари Магистраль»: 68.31. Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.  
Дополнительные виды деятельности:

42.21.Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;

42.22.2.Строительство местных линий электропередачи и связи;

42.99.Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;

43.11.Разборка и снос зданий;

45.1.Торговля автотранспортными средствами;

45.20.Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств;

46.31.Торговля оптовая фруктами и овощами;

52.10.Деятельность по складированию и хранению;

68.10.Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

По состоянию на 31.12.2024 в компании работало 3 человека.

Общество предполагало развивать проект по строительству объектов и размещению АЗС на арендованном земельном участке по адресу: Московская область, Одинцовский район, федеральная автомобильная дорога М-1 «Беларусь» площадью 181 326 кв.м.

Информация о произведенных капитальных вложениях в строительство основных средств на отчетные даты приведена в таблице ниже:

Наименование	Код строки	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Подготовка к строительству	1151	136 937	136 933	136 932

На дату 30 сентября 2025 года на счете 08 учтена величина 143 763 тыс.руб.

В 2025 году, как и в 2024 г. и 2023 г., Обществом размещались депозитные вклады, сроком до шести месяцев.

Информация Отчета о финансовых результатах ООО «Кампари Магистраль» :

Наименование показателя	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1 кв. 2025
Выручка, тыс.руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Проценты к получению, тыс.руб.	6 530	3 847	4 291	3 416	2 982	5 771	7 590	13 565	4 090
Чистая прибыль, тыс.руб.	4 722	793	1 342	1 566	1 222	3 363	5 004	9 661	2 161

Отчет о финансовых результатах за январь-сентябрь 2025 года отсутствует. Величина нераспределенной прибыли увеличилась с 29 023 тыс.руб. в 2024 года до 35 549 тыс.руб. на 30 сентября 2025 года.

Поскольку организация не получает выручку, оценка собственного капитала ООО «Кампари Магистраль» сделана по информации оборотно-сальдовой ведомости за январь-сентябрь 2025 г.

Таблица 17. Расчет стоимости СК ООО «Кампари Магистраль»

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2024, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.03.2025, тыс., руб.	Информация ОСВ на 30.09.2025, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0

<b>Наименование показателей</b>	<b>Код</b>	<b>Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2024, тыс., руб.</b>	<b>Информация Бухгалтерского баланса на 31.03.2025, тыс., руб.</b>	<b>Информация ОСВ на 30.09.2025, тыс., руб.</b>	<b>Текущая стоимость, тыс.руб.</b>
Основные средства	1130	137 184	137 164	143 947	7 372
Финансовые вложения	1150	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1160	97	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>137 281</b>	<b>137 164</b>	<b>143 947</b>	<b>7 372</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	1230	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	234	239	862	0
Дебиторская задолженность	1230	196	1 732	98	98
Финансовые вложения	1240	50 000	0	0	0
Денежные средства	1250	42 166	93 306	96 444	96 444
Прочие оборотные активы	1260	0	0	8	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>92 596</b>	<b>95 277</b>	<b>97 412</b>	<b>96 542</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>229 877</b>	<b>232 441</b>	<b>241 359</b>	<b>103 914</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	1310	1 000	1 000	1 000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	199 010	
Резервный капитал	1360	0	0	0	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	29 023	31 167	35 549	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>229 033</b>	<b>231 177</b>	<b>235 559</b>	
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	80	0	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	175	157	68	68
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>255</b>	<b>157</b>	<b>68</b>	<b>68</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	448	857	5 493	5 493
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	72	73	73	73
Прочие обязательства	1550	69	177	166	166
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>589</b>	<b>1 107</b>	<b>5 732</b>	<b>5 732</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>229 877</b>	<b>232 441</b>	<b>241 359</b>	
<b>Итого обязательства</b>		<b>262</b>	<b>844</b>	<b>5 800</b>	<b>5 800</b>
<b>Итого стоимость 100% СК, тыс.руб.</b>				<b>235 559</b>	<b>98 114</b>

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2024, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.03.2025, тыс., руб.	Информация ОСВ на 30.09.2025, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
Доля в СК					99%
Скидка на недостаточность контроля, %					5,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %					10,00%
<b>Стоимость доли с учетом скидок, тыс.руб.</b>					<b>83 049</b>

***Корректировка дебиторской задолженности ООО «Кампари Магистраль».***

В бухгалтерском учете представлена дебиторская задолженность в размере 98 тыс.руб. (учтена на счете 76). На счете 58 на дату окончания периода вложения отсутствуют. Поэтому величина дебиторской задолженности оставлена без корректировки.

***Корректировка основных средств.***

В составе основных средств учтена стоимость затрат на подготовку к строительству. Заметна стагнация производственной деятельности ООО «Кампари Магистраль», то есть, изменений в производственной деятельности с 2020 года нет, поэтому сделана корректировка в размере 90% суммы на 08 счете.

01 счет	246 880,54
02 счет	63 483,57
Остаточная стоимость основных средств, руб.	183 396,97

08 счет	143 763 451,01
Корректировка	95%
Скорректированная величина суммы на 08 счете, руб.	7 188 173

Остаточная стоимость основных средств, руб.	183 397
Скорректирована величина стоимости незавершенного строительства (на 08 счете), руб.	7 188 173
Итого, руб.	7 371 570

Применяется скидка на недостаточность контроля в размере 5%, поскольку в Обществе с ограниченной ответственностью, в отличие от акционерного общества, есть вопросы, которые решаются голосованием 100% участников.

Поскольку заметна стагнация деятельности Общества, и более того, на балансе на конец периода не представлены финансовые вложения, которые приносили доход Обществу, в данном отчете назначена скидка на недостаточную ликвидность в размере 10%.

Таким образом, стоимость доли в размере 99% уставного капитала ООО «Кампари Магистраль» — **83 049 тыс.рублей**.

#### 14.4.1.5. Итог расчета стоимости вложений

Таблица 18. Итог расчетов стоимости вложений

Наименование показателя	Балансовая стоимость по информации ОСВ на 30.11.2025, руб.	Текущая стоимость, руб.
Доля в уставном капитале общества	200 000 000	83 049 000
Субординированный депозит	150 000 000	144 933 000
<b>Итого</b>	<b>350 000 000</b>	<b>227 982 000</b>
Вложения в ОФЗ (с учетом купонов)	323 204 518	314 225 000
Паи	540 896 767	468 550 000
<b>Итого</b>	<b>864 101 285</b>	<b>782 775 000</b>

#### 14.4.2. Оценка отложенных налоговых активов

Код строки (1180)

Данная статья предназначена для обобщения информации о наличии и движении отложенных налоговых активов. Отложенные налоговые активы признаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

*Организация признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах*

Принимая во внимание, что отложенные налоговые активы сформированы, можно предположить, что организация надеется на положительную будущую хозяйственную деятельность.

Осуществлено дисконтирование на срок 2 года.

Таблица 19. Расчет текущей стоимости ОНА

ONA, тыс.руб.	Вероятность возврата	Период дисконтирования, мес.	Ставка %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость ОНА, тыс.руб.
1 887	25,00%	24	20,10%	0,6712	317

#### 14.4.3. Оценка дебиторской задолженности

Код строки баланса (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. Оценка дебиторской задолженности должна исходить из определения дебиторской задолженности как части имущества должника (ст. 128 и 132 ГК РФ).

Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение стоимости задолженности, иными словами определение денежного эквивалента, который ожидается получить. Следует отметить, что этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной величины, учтенной по балансу (балансовая стоимость дебиторской задолженности).

По правилам бухучета, существовавшим ранее, дебиторская задолженность может подразделяться на группы:

- задолженность покупателей и заказчиков за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги;
- задолженности зависимых и дочерних обществ;
- суммы авансов, уплаченных другим организациям,
- задолженность учредителей;
- задолженности прочих дебиторов (финансовых и налоговых органов, работников, причинивших ущерб, подотчетных лиц и т.п.).

Дебиторская задолженность оцениваемого общества представлена краткосрочной задолженностью в размере **82 500 тыс. руб.**

**Таблица 20. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Сумма, руб.	Корректирующий коэффициент	Сумма, принятая к расчету в составе дебиторской задолженности, руб.
Купонный доход по облигациям Минфина	9 579 115,00	учтен	0
Расчеты по личному страхованию	181 718,82	0	0
Расчеты с АО «БАНК СГБ», счет 76.09	646 121,78	учтены	0
Расчеты с ООО «Алор»+	72 093 204,19	0,95	68 488 900,23
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>82 500 160</b>		<b>68 488 900,23</b>

21 августа 2025 Национальное Рейтинговое Агентство (НРА) подтвердило некредитный рейтинг надежности и качества услуг АЛОР БРОКЕР уровня «AAA|ru.iv», прогноз «Стабильный». Однако, сумма на счете 76.09 расчетов с ООО «АЛОР+» снизилась в период с 01.01.2025 по 30.11.2025. Поэтому сделана корректировка дебиторской задолженности ООО «АЛОР+» на 5%.

Таким образом, к расчету по данной строке принимается округленное значение **68 489 тыс. рублей.**

#### **14.4.4. Оценка кредиторской задолженности и полученных займов**

На балансе организации в разделе V «Краткосрочные обязательства» на дату составления баланса (по ОСВ на 30 ноября 2025 г.) учтена кредиторская задолженность в размере 3 512 тыс.руб., из них 2 384 тыс. руб. – задолженность по обязательным платежам, которая не подлежит корректировке.

#### **14.4.5. Расчеты по Затратному подходу**

В нижеследующей таблице бухгалтерская информация представлена в виде бухгалтерского баланса, и результата переоценки статей Бухгалтерского баланса.

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Актив	Код	Значение на 30.11.2025 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость актива после переоцен- ки, тыс.руб.
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Основные средства	1150	945	0
Финансовые вложения	1170	350 000	227 982
Отложенные налоговые активы	1180	1 887	317
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>352 832</b>	<b>228 299</b>
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приоб- ретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	82 500	68 489
Финансовые вложения	1240	950 977	782 775
Денежные средства	1250	121 058	121 058
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 154 535</b>	<b>972 322</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 507 367</b>	<b>1 200 621</b>
<b>Обязательства</b>			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	51 120	51 120
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>51 120</b>	<b>51 120</b>
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	3 512	3 512
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1550	1 163	1 163
Прочие обязательства	1550	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 675</b>	<b>4 675</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>55 795</b>	<b>55 795</b>
Разность между активами и обязательствами		1 451 572	1 144 826
Скидка на недостаточную ликвидность, %			10,00%
Стоимость с учетом скидки, тыс.руб.			1 030 343,400
То же, округленно, тыс.руб.			1 030 343

Обоснование размера скидки на недостаточную ликвидность приведено в главе 19 данного Отчета.

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Регент», определенная методом накопления активов в рамках Затратного подхода, с учетом скидок на недостаточность контроля 0% и низкую ликвидность 10%, без учета налогов округлённо

1 030 343 000 рублей

(Один миллиард тридцать миллионов трехсот сорок три тысячи рублей).

## **14.5. Согласование результатов и определение итоговой стоимости объекта оценки**

В соответствии с п. В40 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», «При взвешивании показателей справедливой стоимости, полученных в результате использования нескольких методов оценки, организация должна рассмотреть обоснованность диапазона оценок справедливой стоимости. Цель заключается в том, чтобы определить ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной для справедливой стоимости в текущих рыночных условиях. Широкий диапазон оценок справедливой стоимости может указывать на необходимость проведения дополнительного анализа».

В соответствии с п.2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

Основываясь на разных подходах к оценке (Доходном, Сравнительном и Затратном), Оценщик, как правило, получает результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения. В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных тремя подходами, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Итоговое согласование стоимости, на наш взгляд, в меньшей степени может опираться на средневзвешенный подход, использующий все результаты подходов к оценке, а в большей степени – на логическое заключение, основанное на убедительности принятых в расчетах допущений, достоверности собранной и подтвержденной информации, понимании типичных рыночных мотиваций участников рынка в целом и отдельных его сегментов в частности.

В случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки, может быть определен уровень существенности.

В соответствии с п.16 ФСО I, «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки.

Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности...

Существенность зависит в том числе от цели оценки».

В соответствии с п.2 ФСО V «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.

### **Доходный подход**

При использовании доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Из-за высокой неопределенности будущих доходов, обусловленной отсутствием долгосрочного бизнес-плана, наличия кризисных условий в экономике и разнонаправленного влияния макроэкономических факторов на деятельность хозяйствующих субъектов, доходный подход в оценке доли АО «Регент» не применялся.

### **Сравнительный подход**

В соответствии с п.5 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости бизнеса может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с акциями (долями) предприятий, аналогичных оцениваемому предприятию. Продажи сопоставимых объектов или их акций позволяют, основываясь на финансовом анализе, оценить отличия объекта оценки от предприятий-аналогов и получить оцененную стоимость рассматриваемого предприятия.

На дату оценки объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, не позволяют использовать сравнительный подход, так как активность российского фондового рынка низкая, мировой фондовый рынок не стабилен, информация о сделках с долями непубличных компаний отсутствует, на российском фондовом рынке представлены акции компаний, которые не являются аналогами оцениваемого общества.

Таким образом, при определении стоимости АО «Регент» Сравнительный подход не использовался.

### **Затратный подход**

В соответствии с п.25 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

Затратный подход – метод суммирования, возможно применить, т.к. объектом оценки является организация, обладающая активами, которые имеют денежную оценку. Предполагается дальнейшее существование организации. Баланс организации за 9 мес.2025 г., а также ОСВ за январь-ноябрь 2025 г. получены Оценщиком от Заказчика.

В данном случае при оценке пакета акций АО «Регент» затратный подход учитывался с весом (1.0).

**Обобщение результатов оценки стоимости пакета акций  
Акционерного общества «Регент»**

Таблица 22. Обобщение результатов

<b>Подходы к оценке</b>	<b>Стоимость 100% пакета обыкновенных акций по данному подходу, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент</b>	<b>Расчеты</b>
Сравнительный подход	Не применялся		
Затратный подход	1 030 343 000	1.0	1 030 343 000
Доходный подход	Не применялся		
Итоговая стоимость пакета акций, руб.			1 030 343 000

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что

итоговая стоимость 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций АО «Регент» (регистрационный номер 1-01-84185-Н, общее количество акций – 875 000 шт.)

на дату оценки 18 декабря 2025 года без учета налогов округленно

**1 030 343 000 рублей**

**(Один миллиард тридцать миллионов трехсот сорок три тысячи рублей).**

## **15. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

### **15.1. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке**

<b>Объект оценки</b>	<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</b>		
	<b>Затратный под-ход</b>	<b>Сравнительный под подход</b>	<b>Доходный под-ход</b>
Обыкновенные бездокументарные акции АО «Регент» (117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9), ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г., общее количество акций – 875 000 шт., право собственности	1 030 343 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итого</b>	<b>1 030 343 000</b>	<b>Не применялся</b>	<b>Не применялся</b>

### **15.2. Итоговая стоимость объекта оценки**

Таким образом, итоговая справедливая стоимость обыкновенных бездокументарных акций АО «Регент» (117556, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, д.95, к.1, помещ. XXXII, часть ком. 9), ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г. общее количество акций – 875 000 шт., право собственности,

по состоянию на 18 декабря 2025 года без учета налогов

**1 030 343 000 рублей**

**(Один миллиард тридцать миллионов трехста сорок три тысячи рублей).**

### **15.3. Ограничения и пределы применения полученного результата**

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

## 16. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общих стандартов оценки ФСО I — ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Итоговая величина стоимости признается действительной на дату оценки: **18 декабря 2025 года.**

**ОЦЕНЩИК:**



Ильинская Т.В.  
Номер в реестре профессиональных  
оценщиков г.Москвы 00414-ОС2

## 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изменениями и дополнениями).
- 2.Федеральный Закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3.Общие стандарты оценки ФСО I — ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, и ФСО № 8, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, а также Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- 4.Федеральный Закон от 26.12.995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
5. Оценка бизнеса. Под редакцией Грязновой А.А., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
6. Есипов В., Маховикова Г. Оценка бизнеса. Учебник для вузов. – СПб., ПИТЕР, 2003;
7. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник. СпбГУ, 2003 г.
8. Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Учебник. – М.: ООО «ТК Велби», 2002 г.
9. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. В.И.Кошкина. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.
10. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Отв. редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.;
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
13. Козырев А.Н. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М.: «РИЦ ГШ ВС РФ», 2003 г.

## 18. ПРИЛОЖЕНИЕ. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**A.** Используемая терминология применяется в соответствии с требованиями Федерального закона 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и общих стандартов оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.

В данном разделе даются определения используемых терминов и определений, иное толкование которых в рамках настоящего Отчета невозможно.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (п.12 ФСО II).

**Стоймость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

**Отчет об оценке объекта оценки** (далее – отчет об оценке) 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 (п.1 ФСО VI).

**Подход** к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (п.13 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО II).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8. ФСО I).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п.10. ФСО I).

Подходы к оценке:

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

**Затраты замещения** (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п.27 ФСО V).

**Затраты воспроизведения** (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п.27 ФСО V).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (п.4 ФСО V).

**Организацией-аналогом** признается:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки (п.10.1 ФСО-8).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (п.11 ФСО V).

Результат оценки (**итоговая стоимость объекта оценки**) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являясь результатом математического округления (п.14. ФСО I).

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Акция** – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая обязательственные права акционеров по отношению к обществу.

**Организация-аналог** (ст.10.1 ФСО-8):

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

**Безрисковая ставка** – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

**Дисконтирование** – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

**Ставка дисконта (дисконтирования)** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости.

**Премия за контроль** – стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций. Она отражает дополнительные возможности контроля над предприятием по сравнению с владением миноритарным пакетом.

Средняя премия за контроль колеблется в пределах 25-40%<sup>1</sup>.

**Скидка за неконтрольный характер** – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета (в общей стоимости пакета акций предприятия) с учетом ее неконтрольного характера. Она является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

**Скидка = 1 – 1 / (1 + Премия за контроль)**

Средняя величина скидки за неконтрольный характер пакета акций колеблется в пределах 21-31%<sup>2</sup>.

**Скидка за недостаточную ликвидность** – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета акций для отражения недостаточной ликвидности акций (невозможности их быстрого отчуждения на свободном рынке).

В книге «Пособие по оценке бизнеса»<sup>2</sup> на странице 264 приводится значение скидки на недостаточную ликвидность пакета акций в размере от 35% до 50% от общей стоимости пакета акций.

В книге Эванса Фрэнка Ч. и Бишопа Дэвида М.<sup>1</sup> на странице 224 в качестве среднего значения скидки на недостаточную ликвидность приводится значение 35%. На странице 226 представлена скидка на недостаточную ликвидность для контрольного пакета акций в размере 5-15%.

**Оценщики** — специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Нематериальные активы** – активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

2) права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);

3) деловая репутация.

(Источник: Статья 4 ФСО-11).

**Б. Нижеследующие определения являются неотъемлемой частью Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:**

**Активный рынок** Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной осно-

<sup>1</sup> Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», -М.: Альпина Паблишер, 2004. – стр. 221.

<sup>2</sup> Уэст Томас Л., Джонс Джефри Д. «Пособие по оценке бизнеса», -М.: ОАО «Квинто-Консалтинг», 2003, стр. 580

ве.

<b>Затратный под- ход</b>	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
<b>Цена входа</b>	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
<b>Цена выхода</b>	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
<b>Ожидаемый де- нежный поток</b>	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эфек- тивное исполь- зование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.
<b>Исходные дан- ные</b>	<p>Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие:</p> <p>(a) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и</p> <p>(b) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.</p>
<b>Исходные дан- ные Уровня 1</b>	Ценовые котировки (некорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.
<b>Исходные дан- ные Уровня 2</b>	Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.
<b>Исходные дан-</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива

<b>ные Уровня 3</b>	или обязательства.
<b>Рыночный под- ход</b>	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рынком исход- ные данные</b>	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
<b>Участники рын- ка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:  (a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в Международном стандарте финансовой отчетности (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.  (b) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.  (c) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.  (d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.
<b>Наиболее выгод- ный рынок</b>	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.
<b>Риск невыполне- ния обязательств</b>	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обяза-

тельства.

<b>Обычная сделка</b>	Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
<b>Затраты по сделке</b>	Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям:  (a) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.  (b) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 5).
<b>Транспортные затраты</b>	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему Международному стандарту финансовой отчетности.

## **19. ПРИЛОЖЕНИЕ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ**

В соответствии с п.69 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», «Организация должна выбирать исходные данные, соответствующие тем характеристикам актива или обязательства, которые участники рынка принимали бы во внимание при осуществлении сделки в отношении данного актива или обязательства. В некоторых случаях такие характеристики приводят к необходимости корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт за неконтролирующую долю участия). Однако оценка справедливой стоимости не должна включать премию или дисконт, которые не согласуются с единицей учета, предусмотренной тем стандартом, который требует или разрешает эту оценку справедливой стоимости».

### **19.1. Определение скидки на неконтрольный характер**

В процессе оценки часто требуется определение стоимости не всего предприятия, не всех 100% акций (100% доли в уставном капитале), а лишь конкретного пакета (доли в уставном капитале). Здесь необходимым становится определение влияния на стоимость пакета следующих факторов: какой – контрольный или неконтрольный (миноритарной) – является доля оцениваемого пакета; каково воздействие на эту стоимость степени ликвидности акций предприятия.

Следует учесть, что при использовании затратного и доходного подходов получается стоимость контрольного пакета акций, а при использовании метода компании-аналога получается стоимость одной акции.

Скидка на неконтрольный характер доли собственности – денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия в связи с уровнем относительного участия владельца этой доли в принятии решений и деятельности компании.

Стоимость владения (распоряжения) контрольным пакетом всегда выше стоимости владения (распоряжения) миноритарным пакетом. Это обусловливают следующие основные элементы контроля:

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

Стоимость контроля при определении стоимости представляет собой, прежде всего, право перераспределения фактически большей части долевых имущественных интересов акционеров (участников) при юридическом обладании меньшей частью имущества компании. Это право обусловлено законодательным и нормативным делегированием ряда полномочий по управ-

лению имуществом и финансово-хозяйственной деятельностью компаний их управляющим, назначаемых, как правило, наиболее крупными акционерами (участниками) компании. Все это приводит к отличию фактических долей участия разных групп акционеров от их номинальных долей. Следствием непропорциональности прав является различная стоимость акций в составе разных пакетов: как правило, в стратегически крупных голосующих пакетах (абсолютно контролльном (75%), контролльном (50% + 1 акция) и блокирующем (25% + 1 акция) стоимость одной акции выше стоимости одной акции в составе миноритарных пакетов. Указанное различие будет тем сильнее, чем больше ущемляются интересы миноритарных акционеров.

Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

1) Средняя премия за контроль колеблется в пределах 30-40% (Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Финансы и статистика, 2004).

2) В издании Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», М.: Альпина Паблишер, 2004. – стр. 221 скидка на неконтрольный характер (миноритарную долю) рассчитывается по формуле:  $1 - \frac{1}{(1 + \text{Премия за контроль})}$ . Таким образом, скидка за меньшую долю колеблется в пределах 21-30%. Преобразуя данную скидку в поправочный коэффициент, получаем, что его диапазон 0.77...0.71.

3) По данным «Mergerstat Review» ([www.mergerstat.com](http://www.mergerstat.com)): Учет доли меньшинства и большинства – на уровне до 20-40%. Поправочный коэффициент 0.8...0.6.

4) Компания Dresdner Kleinwort Benson, проанализировала продажу в 1996-1997 годах акций 21 крупной компании. Надбавка за контроль при их продаже колебалась в размере 10-65%. ([www.nns.ru/archive/banks/2698/04/29/morning/39.html](http://www.nns.ru/archive/banks/2698/04/29/morning/39.html)). То есть скидка на неконтрольный характер составит 10-40%. Поправочный коэффициент 0.9...0.6.

### Источник 1.

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2002 года № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливали коэффициенты контроля. В приложении к постановлению установлены коэффициенты контроля для различных пакетов акций.

Таблица 1. Коэффициенты контроля

Количество акций (процентов УК)	Коэффициент контроля
от 75% до 100%	1.0
от 50% + 1 акция до 75% – 1 акция	0.9
от 25% + 1 акция до 50%	0.8
от 10% до 25%	0.7
от 1 акции до 10% – 1 акция	0.6

### Источник 2.

№3 2003 г. в журнале «Вопросы оценки» авторы – В.Козлов, Е.Козлова предприняли попытку проанализировать влияние структуры акционерного капитала (распределение пакетов акций между акционерами в различном их сочетании) на величины премий как миноритарных (неконтрольных), так и контрольных пакетов акций.

Авторы исследования сделали вывод о том, что полную картину распределения премий за пакеты акций с учетом структуры капитала можно представить в виде семейства зависимо-

стей. Рассматривая возможные варианты распределения акций, авторы статьи предложили инструмент для расчета премий различных пакетов в виде «матрицы премий».

**Таблица 2. Распределение премий**

	Структура капитала (основные варианты)	Распределение премий (условные значения)
1	98%:100% (1 пакет)	40%
2	90%+10%	35%+5%
3	80%+20%	32%+8%
4	80%+10%+2%+1%+ :	32%+5%+1%+0,5%
5	75%+25%	20%+10%
6	75 %+20%+2%+1%+ :	20%+8%+1%+0,5%
7	75%+10%+10%+2%+2%+1%	27,5%+5%+5%+1%+1%+0,5%
8	50%+50%	20%+20%
9	51%+49%	25%+15%
10	49%+49%+2%	17,5%+17,5%+5%
11	50%+25%+25%	22%+9%+9%
12	51%+25%+20%+:	23%+10%+6%
13	50%+20%+20%+2%+1%+:	22%+4%+4%+4%+4%+1%+0,5%
14	50%+10%+10%+10%+10%+2%+1%+:	22%+10%+6%
15	25%+20%+10%+2%+1% и т.д.	10%+8%+5%+1%+0,5%

### Источник 3

Коэффициенты контроля по данным из различных источников

Таблица 2.5.1

По информации НЦПО СРД №12 (под ред. Яскевича Е.Е), стр.24:

Удельный вес пакета (доли)	Исследования ФБК	Исследования Лейфера Л.А.	ПП РФ № 87	Границевые данные по отечественным исследованиям	Среднее значение коэффициентов контроля
От 75% до 100%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
От 50%+ до 75%-	0,96	1,00	0,90	-	0,95
От 25%+ до 50%-	0,74	0,55	0,80	-	0,70
От 10% до 25%	0,60	0,42	0,70	-	0,57
От 0%+ до 10%	0,49	0,42	0,60	0,30	0,45

### Источник 4.

Согласно исследованию Евстафьевой Е. М. **Премии и скидки за контроль:** исследование средней величины поправок по данным российского рынка // Вестник Финансового университета.

<http://cyberleninka.ru/article/n/premii-i-skidki-za-kontrol-issledovanie-sredneye-velichiny-popravok-po-dannym-rossiyskogo-rynka>

Размер пакета	Средняя премия	Средняя скидка*
Менее 25%	31%	24%
Менее 50%	30%	23%

\* Средняя скидка рассчитана на основе средней премии по приведенной ранее формуле.

Таким образом, средний уровень скидки за размер пакета (для миноритарных пакетов) по данным статистики как отечественного, так и зарубежного рынков составил 20-30%.

### Источник 5.

Согласно пункту 1 статьи 32 Закона об Обществах с ограниченной ответственностью «каждый участник общества имеет на общем собрании участников число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале общества. Вместе с тем, возможно и установление иного

порядка «определения числа голосов участника общества». В таком случае требуется внесение соответствующих изменений в Устав ООО. Устанавливаемая Уставом иная схема учета голосов требует решения общего собрания, на котором решение должно приниматься единогласно.

Абсолютный контроль в Обществах с ограниченной ответственностью требует, в отличие от Акционерных обществ, не 75% голосов участников общего собрания, а согласно пункту 8 статьи 37 Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», не менее двух третей голосов от общего числа участников. При этом решаются вопросы:

- утверждение устава общества, внесение в него изменений или утверждение устава общества в новой редакции,
- принятие решения о том, что общество в дальнейшем действует на основании типового устава, либо о том, что общество в дальнейшем не будет действовать на основании типового устава,
- изменение размера уставного капитала общества,
- наименования общества, места нахождения общества.

Решения по вопросам, указанным в подпункте 11 пункта 2 статьи 33, Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», а именно решения о реорганизации или ликвидации общества, принимаются всеми участниками общества единогласно.

Для доли в размере 100% УК Акционерного общества принимается коэффициент контроля 1,0 (скидка 0%). Для доли в размере 99% УК Общества с ограниченной ответственностью принимается скидка на недостаточность контроля 5%.

## **19.2. Определение скидки на Недостаточную ликвидность**

Ликвидность – способность ценной бумаги либо доли в уставном капитале Общества быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

размер оцениваемого пакета или доли в уставном капитале. Если продается 100%-й пакет акций, или 100%-я доля в уставном капитале, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;

относится ли оцениваемое общество по своей организационной структуре к публичным обществам, либо является непубличным обществом или обществом с ограниченной ответственностью;

имеют ли место неблагоприятные перспективы продажи акций или долей компании или ее самой;

есть ли ограничения на операции с акциями или долями.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

— операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);

— предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке.

Объектом оценки выступает пакет акций акционерного общества. Принимая во внимание увеличившуюся неопределенность текущих геополитических и макроэкономических условий, скидка на недостаточную ликвидность возможна в пределах 5%-15%, в зависимости от структуры активов.

После отсечения от внешнего рынка капитала в 2022 году, единственным ресурсом привлечения ресурсов являются рублевые инструменты в виде банковских кредитов и корпоративных облигаций.

При общем ухудшении макроэкономического фона избыточные расходы бизнеса на проценты в текущем году (около 9-10 трлн руб. из 19-20 трлн руб.) напрямую вычитаются из прибыли бизнеса, снижая инвестиционный потенциал из собственных ресурсов, и распределяются в прибыль финансового сектора (в основном банков) и инвесторов (вкладчиков по депозитам и владельцев облигаций).

Прибыль финансового сектора реинвестируется, как правило, в ценные бумаги и новые кредиты, а доходы инвесторов преимущественно вновь реинвестируются в финансовый рынок путем капитализации процентов или покупки финансовых инструментов, и лишь малая часть ресурсов (не более 10-20%) уходит в расширение спроса.

Комплекс внутренних и внешних факторов устойчивости малого и среднего бизнеса не безграничен, что уже видно по резкому росту просрочек и ухудшения качества кредитного портфеля (Обзор финансовой стабильности. Информационно-аналитический материал, издание ЦБ РФ, 2-3 кварталы 2025 года).

Объектом оценки выступает пакет акций акционерного общества.

Перспективы продажи акций не являются благоприятными из-за увеличившейся неопределенности текущих геополитических и макроэкономических условий, отсутствия средств на расширение спроса у участников рынка. Поэтому скидка на недостаточную ликвидность увеличена до 10%.

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ  
АО "Регент"**

Исходные данные	85
Структура баланса	86
Актив баланса	87
Пассив баланса	89
Агрегированный баланс	90
Анализ финансовых результатов деятельности АО "Регент"	90
Показатели рентабельности	92
Анализ финансовой устойчивости	93
Анализ ликвидности	95
Анализ деловой активности	96
Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	97
Анализ вероятности банкротства	98
Z-счет Альтмана	98
Z-счет Таффлера	99
Z-счет Лиса	100
Величина чистых активов	100
Резюме	101

## Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа АО "Регент" стали следующие данные:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о финансовых результатах (см. табл. №3);

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2020 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2025 года.

### Актив баланса

Таблица 1

<b>Баланс (Форма 1)</b>							
Статья баланса	Код строки	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1130	0	0	0	0	529	1 061
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	1150	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Отложенные налоговые активы	1160	94	111	219	2 764	10 399	2 121
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0	0	0	55
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>350 094</b>	<b>350 111</b>	<b>350 219</b>	<b>352 764</b>	<b>360 928</b>	<b>353 237</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	0	0	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	249	309 746	12 135	74 616	86 291	78 645
Финансовые вложения	1240	750 600	476 285	861 898	836 490	824 654	949 013
Денежные средства	1250	546	407	149	195	65 798	116 401
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>751 395</b>	<b>786 438</b>	<b>874 182</b>	<b>911 301</b>	<b>976 743</b>	<b>1 144 059</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 101 489</b>	<b>1 136 549</b>	<b>1 224 401</b>	<b>1 264 065</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 497 296</b>

### Пассив баланса

Таблица 2

<b>ПАССИВ</b>						
		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>						
<b>Уставный капитал</b>						
Уставный капитал	1310	875 000	875 000	875 000	875 000	875 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	1350	0	0	0	0	0
Резервный капитал	1360	10 770	14 103	15 870	19 752	21 632
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	211 294	244 786	319 167	352 883	409 390
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 097 064</b>	<b>1 133 889</b>	<b>1 210 037</b>	<b>1 247 635</b>	<b>1 306 022</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Заемные средства	1410	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	11 995	13 921	27 180
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0	0	0	0	327
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 995</b>	<b>13 921</b>	<b>27 507</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Заемные средства	1510	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	3 953	2 104	1 273	1 732	2 560
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0	0	0	0	1 380
Прочие краткосрочные пассивы	1550	472	556	1 096	777	202
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>4 425</b>	<b>2 660</b>	<b>2 369</b>	<b>2 509</b>	<b>4 142</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 101 489</b>	<b>1 136 549</b>	<b>1 224 401</b>	<b>1 264 065</b>	<b>1 337 671</b>

### Отчет о финансовых результатах

Таблица 3

<b>Отчет о финансовых результатах (Форма №2)</b>						
Наименование показателя	Код строки	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.09.2025 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>						
<b>Выручка</b>						
Выручка	2110	0	0	0	0	0
Себестоимость продаж	2120	0	0	0	0	0
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	-6 456	-5 143	-8 281	-6 922	-9 697
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-6 456	-5 143	-8 281	-6 922	-9 697
<b>Прочие доходы и расходы</b>						
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	196 203	41 862	51 320	55 646	69 098
Проценты к уплате	2330	-108 376	0	0	0	-85
Прочие доходы	2340	0	7 485	52 490	0	15 264
Прочие расходы	2350	-37	-43	-164	-3 610	-205
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>81 334</b>	<b>44 161</b>	<b>95 365</b>	<b>45 114</b>	<b>74 460</b>
Текущий налог на прибыль	2410	-16 667	-7 335	-17 721	-7 516	-16 073
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	0	0	0	0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	0	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>66 667</b>	<b>36 826</b>	<b>77 644</b>	<b>37 598</b>	<b>58 387</b>
<b>Справочно</b>						

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

## Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества организации и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество организации, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование организации, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы организации, использующиеся в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т.д.

Источники формирования имущества находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью организации.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура АО "Регент":

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности организации, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности организации.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, организация будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

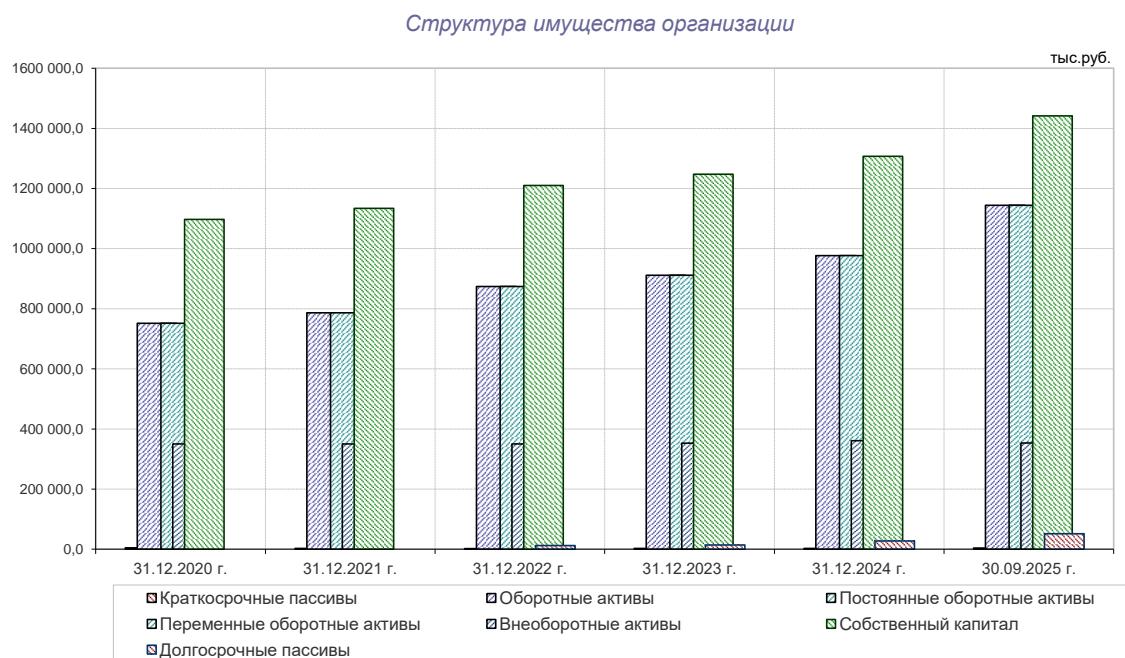
3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала. Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Регент" на конец анализируемого периода (30.09.2025 г.) составила 1140165,0 тыс.руб., что говорит о том, что организация имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение организации можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества АО "Регент".

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к консервативной модели, так как величина краткосрочных обязательств составляет всего 0,3% от общей величины активов организации.

В графическом виде структура имущества АО "Регент" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке №1.



## Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №4 и №5.

### Структура актива баланса

Таблица 4

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)		Код строки	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
СТАТЬЯ БАЛАНСА	АКТИВ							
<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Нематериальные активы		1110	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок		1120	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства		1130	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Доходные вложения в материальные ценности		1140	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения		1150	31,8%	30,8%	28,6%	27,7%	26,2%	23,4%
Отложенные налоговые активы		1160	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,8%	0,1%
Прочие внеоборотные активы		1170	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>		<b>1100</b>	<b>31,8%</b>	<b>30,8%</b>	<b>28,6%</b>	<b>27,9%</b>	<b>27,0%</b>	<b>23,6%</b>
<b>II ОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Запасы		1210	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		1220	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность		1230	0,0%	27,3%	1,0%	5,9%	6,5%	5,3%
Финансовые вложения		1240	68,1%	41,9%	70,4%	66,2%	61,6%	63,4%
Денежные средства		1250	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	7,8%
Прочие оборотные активы		1260	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>		<b>1200</b>	<b>68,2%</b>	<b>69,2%</b>	<b>71,4%</b>	<b>72,1%</b>	<b>73,0%</b>	<b>76,4%</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>1600</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
АКТИВ	31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абр. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Основные средства	0,0	1 061,0	1 061,0	0,0%	0,1%
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	350 000,0	350 000,0	0,0	0,0%	-8,4%
Отложенные налоговые активы	94,0	2 121,0	2 027,0	2 156,4%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	0,0	55,0	55,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>350 094,0</b>	<b>353 237,0</b>	<b>3 143,0</b>	<b>0,9%</b>	<b>-8,2%</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Дебиторская задолженность	249,0	78 645,0	78 396,0	31 484,3%	5,2%
Финансовые вложения	750 600,0	949 013,0	198 413,0	26,4%	-4,8%
Денежные средства	546,0	116 401,0	115 855,0	21 218,9%	7,7%
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>751 395,0</b>	<b>1 144 059,0</b>	<b>392 664,0</b>	<b>52,3%</b>	<b>8,2%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 101 489,0</b>	<b>1 497 296,0</b>	<b>395 807,0</b>	<b>35,9%</b>	<b>0,0%</b>

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов организации в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2020 г. активы и валюта баланса выросли на 35,9%, что в абсолютном выражении составило 395807,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 1497296,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Финансовые вложения'. За прошедший период рост этой статьи составил 198413,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 26,4%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Финансовые вложения' достигло 949013,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2020 г. составляла 350094,0 тыс.руб., возросли на 3143,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 0,9%) и на 30.09.2025 г. их величина составила 353237,0 тыс.руб. (23,6% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2020 г. 751395,0 тыс.руб. также возросла на 392664,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 52,3%) и на 30.09.2025 г. их величина составила 1144059,0 тыс.руб. (76,4% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.09.2025 г. составила 0,1%, что свидетельствует о мобильности имущества АО "Регент".

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на оборотные активы (76,4%), что говорит о достаточно мобильной структуре активов, способствующей ускорению оборачиваемости средств организации. К тому же наблюдается положительная тенденция к росту оборотных активов.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 2027,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Отложенные налоговые активы'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 198413,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Финансовые вложения'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 78396,0 тыс.руб.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Регент"' следует отметить, что организация на 30.09.2025 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 75193,0 тыс.руб.

Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать положительной.

## Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №6 и №7.

### Структура пассива баланса

Таблица 6

ПАССИВ		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	79,4%	77,0%	71,5%	69,2%	65,4%	58,4%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Первооценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	1,0%	1,2%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	19,2%	21,5%	26,1%	27,9%	30,6%	36,1%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>99,6%</b>	<b>99,8%</b>	<b>98,8%</b>	<b>98,7%</b>	<b>97,6%</b>	<b>96,2%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	1,0%	1,1%	2,0%	3,4%
Резервы под условные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	1,0%	1,1%	2,1%	3,4%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,4%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	0,4%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	1540	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Изменения пассива баланса

Таблица 7

ПАССИВ				Изменения	
				В аbs. выражении	Темп прироста
					Удельного веса
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал	875 000,0	875 000,0	0,0	0,0%	-21,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	10 770,0	24 510,0	13 740,0	127,8%	0,7%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	211 294,0	541 087,0	329 793,0	156,1%	17,0%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1 097 064,0</b>	<b>1 440 597,0</b>	<b>343 533,0</b>	<b>31,3%</b>	<b>-3,4%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	0,0	50 832,0	50 832,0	0,0%	3,4%
Резервы под условные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	650,0	650,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>0,0</b>	<b>51 482,0</b>	<b>51 482,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,4%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	3 953,0	3 452,0	-501,0	-12,7%	-0,1%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	1 323,0	1 323,0	0,0%	0,1%
Прочие краткосрочные пассивы	472,0	442,0	-30,0	-6,4%	-0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>4 425,0</b>	<b>5 217,0</b>	<b>792,0</b>	<b>17,9%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1 101 489,0</b>	<b>1 497 296,0</b>	<b>395 807,0</b>	<b>35,9%</b>	<b>0,0%</b>

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период рост этой статьи составил 329793,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 156,1%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 541087,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Регент" отметим, что его значение за анализируемый период увеличилось. На 30.09.2025 г. величина собственного капитала организации составила 1441920,0 тыс.руб. (96,3% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период незначительно увеличилась. На 30.09.2025 г. совокупная величина заемных средств организации составила 55376,0 тыс.руб. (3,7% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств организации ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов организации и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 343533,0 тыс.руб. и составила 565597,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 13740,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 329793,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе организации.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2020 г. составляла 1097064,0 тыс.руб., возросла на 343533,0 тыс.руб. (темп прироста составил 31,3%), и на 30.09.2025 г. его величина составила 1440597,0 тыс.руб. (96,2% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 329793 тыс.руб.

В общей структуре задолженности долгосрочные пассивы на 30.09.2025 г. превышают краткосрочные на 47588,0 тыс.руб., что говорит о неплохой финансовой устойчивости организации.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2020 г. составляла 0,0 тыс.руб., возросла на 51482,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,0%), и на 30.09.2025 г. ее величина составила 51482,0 тыс.руб. (3,4% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение долгосрочных пассивов оказал рост статьи 'Отложенные налоговые обязательства'. За прошедший период рост этой статьи составил 50832,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 0,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' достигло 50832,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2020 г. составляла 4425,0 тыс.руб. также возросла на 792,0 тыс.руб. (темп прироста составил 17,9%), и на 30.09.2025 г. ее величина составила 5217,0 тыс.руб. (0,3% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.09.2025 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 3452 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 66,2%) За анализируемый период снижение по этой статье задолженности составило -12,7%, что в абсолютном выражении составило -501,0 тыс.руб.

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

## Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа. Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.

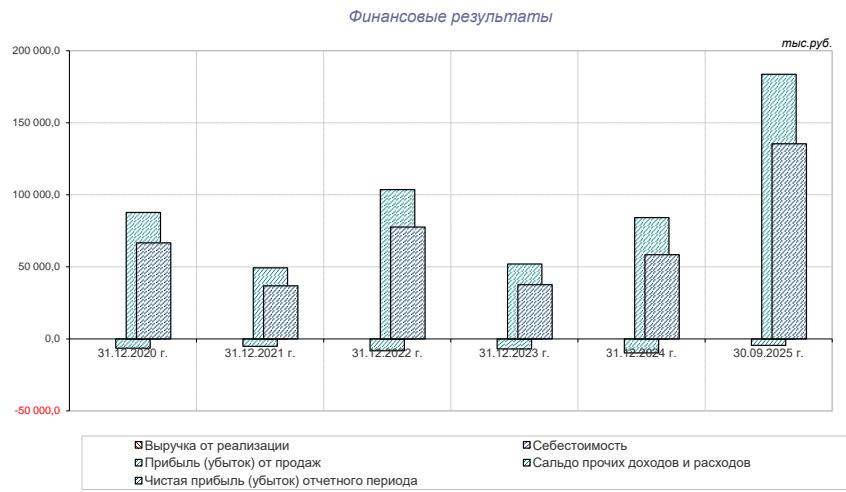
### Агрегированный баланс

Таблица 8

Агрегированный баланс - Изменения				Изменения
		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	в абс.выражении
				темпер прироста
<b>АКТИВ</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>350 094,0</b>	<b>353 237,0</b>	<b>3 143,0</b>	<b>0,9%</b>
<b>Оборотные активы</b>	<b>751 395,0</b>	<b>1 144 059,0</b>	<b>392 664,0</b>	<b>52,3%</b>
Запасы и затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность	249,0	78 645,0	78 396,0	31 484,3%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	751 146,0	1 065 414,0	314 268,0	41,8%
Прочие оборотные активы.	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Баланс</b>	<b>1 101 489,0</b>	<b>1 497 296,0</b>	<b>395 807,0</b>	<b>35,9%</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>Собственный капитал</b>	<b>1 097 064,0</b>	<b>1 441 920,0</b>	<b>344 856,0</b>	<b>31,4%</b>
<b>Долгосрочные пассивы</b>	<b>0,0</b>	<b>51 482,0</b>	<b>51 482,0</b>	<b>0,0%</b>
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	51 482,0	51 482,0	0,0%
<b>Краткосрочные пассивы</b>	<b>4 425,0</b>	<b>3 894,0</b>	<b>-531,0</b>	<b>-12,0%</b>
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность	3 953,0	3 452,0	-501,0	-12,7%
Прочие краткосрочные пассивы	472,0	442,0	-30,0	-6,4%
<b>Баланс</b>	<b>1 101 489,0</b>	<b>1 497 296,0</b>	<b>395 807,0</b>	<b>35,9%</b>

## Анализ финансовых результатов деятельности АО "Регент"

Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №9. Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №10.



### Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 9

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)	Наименование показателя	31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В аbs. выражении	Изменения	Темп прироста	Удельного веса
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>							
Выручка		0,0	0,0	0,0	0,0%	-	
Себестоимость продаж		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Валовая прибыль (убыток)		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Коммерческие расходы		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Управленческие расходы		(6 456,0)	(4 537,0)	-1 919,0	-29,7%	0,0%	
Прибыль (убыток) от продаж		-6 456,0	-4 537,0	1 919,0	29,7%	0,0%	
<b>Прочие доходы и расходы</b>							
Проценты к получению		196 203,0	59 745,0	136 458,0	69,5%	0,0%	
Проценты к уплате		(108 376,0)	(85,0)	-108 291,0	-99,9%	0,0%	
Доходы от участия в других организациях		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Прочие доходы		0,0	124 395,0	124 395,0	0,0%	0,0%	
Прочие расходы		(37,0)	(401,0)	364,0	983,8%	0,0%	
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>81 334,0</b>	<b>179 117,0</b>	<b>97 783,0</b>	<b>120,2%</b>	<b>0,0%</b>	
Изменение отложенных налоговых активов		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Изменение отложенных налоговых обязательств		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
Текущий налог на прибыль		(16 667,0)	(43 710,0)	27 043,0	162,3%	0,0%	
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>		<b>66 667,0</b>	<b>135 407,0</b>	<b>68 740,0</b>	<b>103,1%</b>	<b>0,0%</b>	
<b>Справочно</b>							
Совокупный финансовый результат периода		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%	

### Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 10

Оценка показателей ФХД - Изменения	Наименование показателя	31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В аbs. выражении	Изменения	Темп прироста
1. Объем продаж		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
2. Прибыль от продаж		-6 456,0	-4 537,0	1 919,0	29,7%	
3. Амортизация						
4. EBITDA						
5. Чистая прибыль		66 667,0	135 407,0	68 740,0	103,1%	
6. Рентабельность продаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7. Чистые активы		1 097 064,0	1 440 597,0	343 533,0	31,3%	
8. Оборачиваемость чистых активов, %		0,00%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
9. Рентабельность чистых активов, %		-0,59%	-0,31%	0,3%	46,5%	
10. Собственный капитал		1 097 064,0	1 441 920,0	344 856,0	31,4%	
11. Рентабельность собственного капитала, %		6,27%	13,13%	6,9%	109,6%	
12. Кредиты и займы		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
13. Финансовый рычаг		0,0	0,0	0,0	852,1%	
14. Реинвестированная прибыль		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
15. Коэффициент реинвестирования		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
16. Экономический рост предприятия		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
17. Сумма процентов за кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
18. Средневзвешенная стоимость капитала		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом не изменилась и составила 0,0 тыс.руб. Валовая прибыль на 31.12.2020 г. составляла 0,0 тыс.руб. и за анализируемый период она осталась на прежнем уровне. Прибыль от продаж возросла на 1919,0 тыс.руб., и на 30.09.2025 г. ее величина составила -4537,0 тыс.руб.

Положительным моментом является плюсовое сальдо по прочим доходам и расходам - на 31.12.2020 г. сальдо по прочим доходам и расходам установилось на уровне 87790,0 тыс.руб., к тому же наблюдается положительная тенденция – за период с конца 31.12.2020 г. по конец 30.09.2025 г. сальдо по ним увеличилось на 152926,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период выросла на 68740,0 тыс.руб., и на конец 30.09.2025 г. установилась на уровне 135407,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 103,1%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности АО "Регент" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала. Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда организация способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 13,13%. Это говорит о том, что организация способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли.

Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Регент" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

### Показатели рентабельности

Рентабельность - показатель эффективности единовременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

### Динамика показателей рентабельности АО "Регент" за 31.12.2020 г. - 30.09.2025 г. представлены в таблице №12

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения			Изменения			
	Наименование показателя		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абсолютном выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность продаж, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность собственного капитала, %			6,3%	13,1%	6,9%	109,6%
Рентабельность акционерного капитала, %			7,6%	20,6%	13,0%	170,8%
Рентабельность оборотных активов, %			8,9%	15,8%	6,9%	77,9%
Общая рентабельность производственных фондов, %				22 509,2%		
Рентабельность всех активов, %			6,1%	12,1%	6,0%	99,2%
Рентабельность финансовых вложений, %			17,8%	6,1%	-11,7%	-65,6%
Рентабельность основной деятельности			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность производства, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

### Значения показателей рентабельности АО "Регент" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а

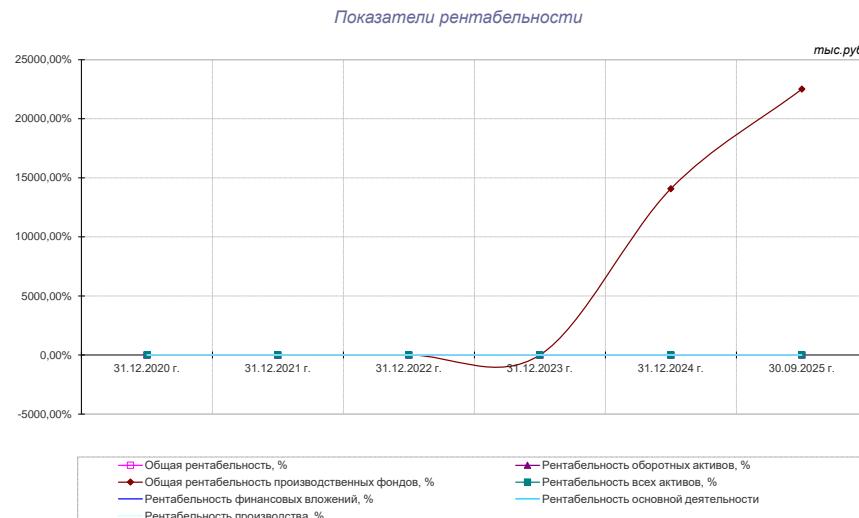
Таблица 12а

Показатели рентабельности							
	Наименование показателя	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
Общая рентабельность, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность продаж, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность собственного капитала, %		6,27%	3,30%	6,63%	3,06%	4,57%	13,13%
Рентабельность акционерного капитала, %		7,62%	4,21%	8,87%	4,30%	6,67%	20,63%
Рентабельность оборотных активов, %		8,87%	4,68%	8,88%	4,13%	5,98%	15,78%
Общая рентабельность производственных фондов, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14075,61%	22509,21%
Рентабельность всех активов, %		6,05%	3,24%	6,34%	2,97%	4,36%	12,06%
Рентабельность финансовых вложений, %		17,83%	5,07%	4,23%	4,69%	5,88%	6,13%
Рентабельность основной деятельности		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность производства, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего следует отметить, что и на начало, и на конец анализируемого периода частное от деления прибыли до налогообложения и выручки от реализации (показатель общей рентабельности) находится у АО "Регент" на уровне 0,0%.

Повышение рентабельности собственного капитала с 6,27% до 13,13% за анализируемый период было вызвано увеличением чистой прибыли организации за анализируемый период на 68740,0 тыс.руб. Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства

показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.



### Анализ финансовой устойчивости

#### Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Регент" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13

Таблица 13

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения				Изменения	
показатели		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств		1097064,0	1441920,0	344 856,0	31,4%
2. Внеборотные активы		350094,0	353237,0	3 143,0	0,9%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат		746970,0	1088683,0	341 713,0	45,7%
4. Долгосрочные кредиты и займы		0,0	51482,0	51 482,0	0,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств		746970,0	1140165,0	393 195,0	52,6%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства		0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств		746970,0	1140165,0	393 195,0	52,6%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса		0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств		746970,0	1088683,0	341 713,0	45,7%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников		746970,0	1140165,0	393 195,0	52,6%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат		746970,0	1140165,0	393 195,0	52,6%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации		1	1	0,0	
12.2.		1	1	0,0	
12.3.		1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия		Absolutная финансовая устойчивость	Absolutная финансовая устойчивость		

#### Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13а

Таблица 13а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям							
показатели		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
1. Источники собственных средств		1097064,0	1133889,0	1210037,0	1247635,0	1307402,0	1441920,0
2. Внеборотные активы		350094,0	350111,0	350219,0	352764,0	360928,0	353237,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат		746970,0	783778,0	859818,0	894871,0	946474,0	1088683,0
4. Долгосрочные кредиты и займы		0,0	0,0	11995,0	13921,0	27507,0	51482,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств		746970,0	783778,0	871813,0	908792,0	973981,0	1140165,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств		746970,0	783778,0	871813,0	908792,0	973981,0	1140165,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств		746970,0	783778,0	859818,0	894871,0	946474,0	1088683,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников		746970,0	783778,0	871813,0	908792,0	973981,0	1140165,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат		746970,0	783778,0	871813,0	908792,0	973981,0	1140165,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации		1	1	1	1	1	1
12.2.		1	1	1	1	1	1
12.3.		1	1	1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия		Absolutная финансовая устойчивость					

**Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Регент" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14**

Таблица 14

Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения				Изменения	
Наименование финансового коэффициента		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абр.выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	1,00	0,96	-0,03	-3,3%	
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,00	0,04	0,03	852,1%	
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	2,15	3,24	1,09	50,9%	
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	247,92	26,04	-221,89	-89,5%	
Коэффициент маневренности	0,68	0,73	0,05	7,1%	
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,0%	
Коэффициент имущества производственного назначения	0,32	0,24	-0,08	-25,8%	
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,03	0,03	0,0%	
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Коэффициент кредиторской задолженности	100,0%	7,0%	-93,0%	-93,0%	

**Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14а**

Таблица 14а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям							
Наименование финансового коэффициента		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
Коэффициент автономии	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,96	
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,00	0,00	0,01	0,01	0,02	0,04	
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	2,15	2,25	2,50	2,58	2,71	3,24	
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	247,92	426,27	84,24	75,94	43,19	26,04	
Коэффициент маневренности	0,68	0,69	0,70	0,71	0,71	0,73	
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Коэффициент имущества производственного назначения	0,32	0,31	0,29	0,28	0,27	0,24	
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,01	0,01	0,02	0,03	
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Коэффициент кредиторской задолженности	100,00%	100,00%	16,49%	15,27%	9,12%	7,03%	

Проводя анализ типа финансовой устойчивости организации по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметна стагнация финансовой устойчивости организации.

Как видно из таблицы №13, и на 31.12.2020 г., и на 30.09.2025 г. финансовую устойчивость АО "Регент" по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость', так как у организации достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №13а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2020 г.) ситуация на АО "Регент" осталась в целом на том же уровне.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на -0,03 и на 30.09.2025 г. составил 0,96. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью организации.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период увеличился на 0,03 и на 30.09.2025 г. составил 0,04. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость организации от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого организаций, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Если дебиторская задолженность обрачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на организация денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой обрачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой обрачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период увеличился на 1,09 и на 30.09.2025 г. составил 3,24. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,05 и на 30.09.2025 г. составил 0,73. Это выше нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности организации: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода АО "Регент" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, организация нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период остался на прежнем уровне и на 30.09.2025 г. составил 0,00. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Организация испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и заемов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

### Анализ ликвидности

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Основные моменты банковской ликвидности находили свое отражение в экономической литературе, начиная со второй половины XX в., в связи с убыточной деятельностью государственных банков, а также с процессов образования коммерческих банков. Например, о важности соблюдения соответствия между сроками активных и пассивных операций с позиций ликвидности экономисты писали еще в конце XIX в.

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированной свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности организации – анализ возможности для организации покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

### Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №15

Таблица 15

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения				Изменения	
Наименование коэффициента		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абсолютном выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности	169,75	273,60	103,85	61,2%	
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	169,81	293,80	123,99	73,0%	
Коэффициент текущей ликвидности	169,81	293,80	123,99	73,0%	
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,99	1,00	0,00	0,3%	
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-		162,40	-	-

### Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №15а

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям							
Наименование коэффициента		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	169,75	179,21	363,89	333,47	322,39	273,60	
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	169,81	295,65	369,01	363,21	353,64	293,80	
Коэффициент текущей ликвидности	169,81	295,65	369,01	363,21	353,64	293,80	
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	105,82	163,56	193,67	180,88	175,62	136,93	

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2020 г. - 30.09.2025 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что организация в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2020 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 169,75. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 273,60. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости организации, однако может говорить об избытке собственных средств организации и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2020 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 169,81. на 30.09.2025 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 293,80.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2020 г. - 30.09.2025 г. г.г.) находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что организация в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2020 г. значение показателя текущей ликвидности составило 169,81. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 293,80.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев организация утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 162,40, что говорит о том, что организация не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

### Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал организации или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

#### Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №16а

Таблица 16а

Показатели деловой активности (в днях)	Наименование показателя	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>Отдача активов, дней</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отдача основных средств (фондоотдача), дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отдача собственного капитала, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Расчет чистого цикла</b>							
Оборачиваемость материальных запасов, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Затратный цикл, дней</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Производственный цикл, дней</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Чистый цикл, дней</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Чем быстрее обрабатываются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения обрабатываемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в

виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения кредиторской задолженности.

Так как выручка равна 0, анализ показателей деловой активности не имеет смысла.

### Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с нормативными документами.

1. Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

### Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №18

Таблица 18

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения	31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	Изменения	
			В абс. выражении	Темп прироста
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>				
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Основные средства	0,0	1061,0	1 061,0	0,0%
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	110600,0	1299013,0	198 413,0	18,0%
6. Прочие внеоборотные активы	94,0	2176,0	2 082,0	2 214,9%
7. Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0%
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Дебиторская задолженность	249,0	78645,0	78 396,0	31 484,3%
10. Денежные средства	546,0	116401,0	115 855,0	21 218,9%
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>1101489,0</b>	<b>1497296,0</b>	<b>395 807,0</b>	<b>35,9%</b>
<b>Пассивы, принимающие участие в расчете</b>				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	51482,0	51 482,0	0,0%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Кредиторская задолженность	3953,0	3452,0	-501,0	-12,7%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	1323,0	1 323,0	0,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	472,0	442,0	-30,0	-6,4%
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>4425,0</b>	<b>56699,0</b>	<b>52 274,0</b>	<b>1 181,3%</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>1097064,0</b>	<b>1440597,0</b>	<b>343 533,0</b>	<b>31,3%</b>

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- 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, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость 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 у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

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

**Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период представлен в таблице №18а**

Таблица 18а

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>						
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Основные средства	0,0	0,0	0,0	0,0	529,0	1061,0
3. Результаты исследований и разработок	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	1100600,0	826285,0	1211898,0	1186490,0	1174654,0	1299013,0
6. Прочие внеоборотные активы	94,0	111,0	219,0	2764,0	10399,0	2176,0
7. Запасы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	249,0	309746,0	12135,0	74616,0	86291,0	78645,0
10. Денежные средства	546,0	407,0	149,0	195,0	65798,0	116401,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>1101489,0</b>	<b>1136549,0</b>	<b>1224401,0</b>	<b>1264065,0</b>	<b>1337671,0</b>	<b>1497296,0</b>
<b>Пассивы, принимающие участие в расчете</b>						
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0	11995,0	13921,0	27507,0	51482,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	3953,0	2104,0	1273,0	1732,0	2560,0	3452,0
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0	1380,0	1323,0
18. Прочие краткосрочные пассивы	472,0	556,0	1096,0	777,0	202,0	442,0
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>4425,0</b>	<b>2660,0</b>	<b>14364,0</b>	<b>16430,0</b>	<b>31649,0</b>	<b>56699,0</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>1097064,0</b>	<b>1133889,0</b>	<b>1210037,0</b>	<b>1247635,0</b>	<b>1306022,0</b>	<b>1440597,0</b>

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2020 г. 1097064,0 тыс.руб. возросла на 343533,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 31,3%), и на 30.09.2025 г. их величина составила 1440597,0 тыс.руб.

### Анализ вероятности банкротства

#### Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультиплективного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis - MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешных и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделён определенным весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счет} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

K1 -доля чистого оборотного капитала во всех активах организации

K2-отношение накопленной прибыли к активам

K3-рентабельность активов

K4-доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса)

K5-обращаемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом организации, для которых  $Z > 2,99$  попадают в число финансово устойчивых, организаций, для которых  $Z < 1,81$  являются организациями с высоким риском банкротства, а интервал [1,81-2,99] составляет зону неопределенности.

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за анализируемый период отображен в таблице №20.**

Таблица 20

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения				Изменения	
Наименование показателя		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абр. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента		Не хватает данных	Не хватает данных	-	-
Вероятность банкротства		Не хватает данных	Не хватает данных		

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №20а.**

Таблица 20а

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет)		31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
Наименование показателя							
Значение коэффициента		Не хватает данных					
Вероятность банкротства		Не хватает данных					

Не хватает данных для расчета показателя.

### Z-счет Таффлера

В 1977 г. британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: На первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z=0,53*K1+0,13*K2+0,18*K3+0,16*K4, \text{ где:}$$

K1 - Соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств

K2 - Соотношение оборотных активов с суммой обязательств

K3 - Соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса)

K4 - Соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса)

Если величина Z-счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за анализируемый период отображен в таблице №21**

Таблица 21

4-х факторная модель Таффлера - Изменения				Изменения	
Наименование показателя		31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	В абр. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента		22,08	2,69	-19,39	-87,83%
Вероятность банкротства	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала			

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №21а**

Таблица 21а

<b>4-х факторная модель Таффлера</b>		Наименование показателя	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
Значение коэффициента			22,08	38,44	7,91	7,21	4,20	2,69
Вероятность банкротства			вероятность банкротства мала					

На конец анализируемого периода (30.09.2025 г.) значение показателя Таффлера составило 2,69 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

### Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,001*K4, \text{ где:}$$

K1 - Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)

K2 - Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)

K3 - Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)

K4 - Соотношение собственного и заемного капитала

Критическое значение показателя составляет <0,037

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за анализируемый период отображен в таблице №22**

Таблица 22

<b>4-х факторная модель Лиса - Изменения</b>		Наименование показателя	31.12.2020 г.	30.09.2025 г.	Изменения	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента			0,294	0,081	-0,21		-72,54%
Вероятность банкротства			положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво			

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №22а**

Таблица 22а

<b>4-х факторная модель Лиса</b>		Наименование показателя	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
Значение коэффициента			0,294	0,471	0,132	0,123	0,091	0,081
Вероятность банкротства			положение предприятия устойчиво					

На конец анализируемого периода (30.09.2025 г.) значение показателя Лиса составило 0,08 что говорит о том, что положение организации устойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

### Величина чистых активов

Величина чистых активов организации характеризует наличие активов, не обремененных обязательствами. Чистые активы рассчитываются как разность между активами организации и пассивами организации.

Величина чистых активов увеличилась. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2020 г. 1097064,0 тыс.руб. возросла на 343533,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 31,3%), и на 30.09.2025 г. их величина составила 1440597,0 тыс.руб.

## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2020 г. по 30.09.2025 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Регент" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.
4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.
5. Анализ типа финансовой устойчивости организации в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости организации.
6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев организация утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 162,40, что говорит о том, что организация не утратит свою платежеспособность.
7. И на 31.12.2020 г., и на 30.09.2025 г. состояние АО "Регент" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.
8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2020 г. 1097064,0 тыс.руб. возросла на 343533,0 тыс.руб. (темпер прироста составил 31,3%), и на 30.09.2025 г. их величина составила 1440597,0 тыс.руб.
9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

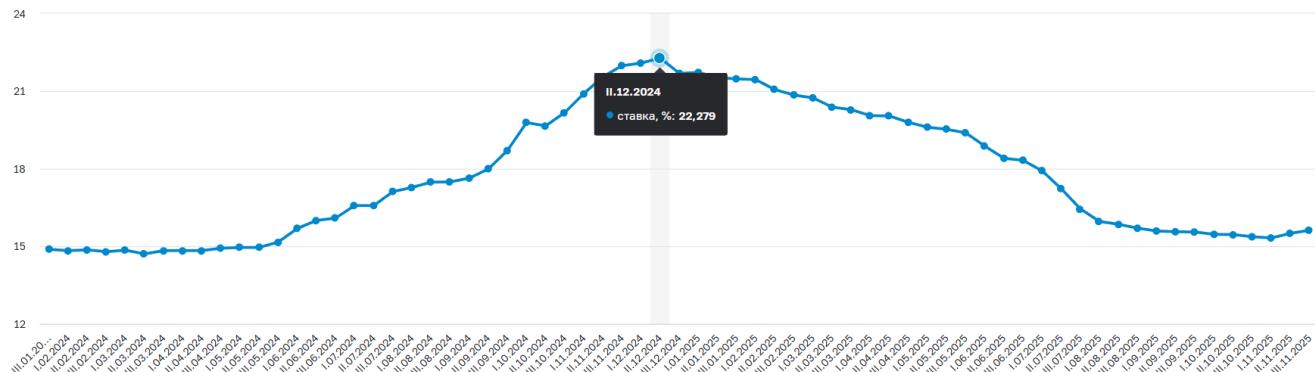
**ПРИЛОЖЕНИЕ****Расчет ставок дисконтирования**

## Расчет ставок дисконтирования для статей активной части баланса

Для корректировки стоимости долгосрочных и краткосрочных займов, а также некоторых других статей актива, рассчитаны ставки дисконтирования.

Нижеследующая информация получена с сайта cbr.ru и приведена справочно, для иллюстрации изменения процентной ставки за период июнь 2024 г. – декабрь 2025 г.

### Диаграмма изменения максимальной процентной ставки за выбранный период



**Рис. Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц**

Источник информации: <https://www.cbr.ru/statistics/avgprocstav/>

Информация для расчетов:

### Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях\*

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												
	"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	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения
Декабрь 2024	11,99	18,93	21,82	20,74	22,13	21,63	21,37	21,49	15,14	20,87	20,75	22,65
Январь 2025	14,38	17,22	20,85	19,75	21,54	21,35	20,96	21,10	20,45	19,93	20,06	21,51
Февраль 2025	14,35	16,34	17,65	20,46	21,16	21,45	20,83	21,00	20,04	15,05	19,76	19,48
Март 2025	12,16	12,43	16,67	19,53	20,16	20,48	20,04	20,19	19,02	13,81	18,78	19,53
Апрель 2025	11,33	13,56	14,86	19,65	19,18	20,01	19,16	19,32	18,75	11,92	19,48	19,57
Май 2025	12,58	12,74	16,60	18,61	19,34	19,81	19,25	19,39	18,91	12,02	19,24	19,57
Июнь 2025	11,85	14,17	15,79	19,17	18,68	18,87	18,87	18,87	17,81	10,99	19,07	19,34
Июль 2025	11,67	11,80	16,02	17,67	17,29	17,53	17,29	17,29	16,71	12,12	18,47	18,33
Август 2025	10,81	10,97	14,96	15,76	15,65	15,80	15,57	15,71	14,18	7,79	15,57	15,48
Сентябрь 2025	9,18	14,94	16,09	15,67	15,35	15,04	15,32	15,45	13,29	8,99	15,32	14,96
Октябрь 2025	6,30	6,86	14,44	15,84	15,41	15,03	15,27	15,46	12,63	7,49	15,27	12,12

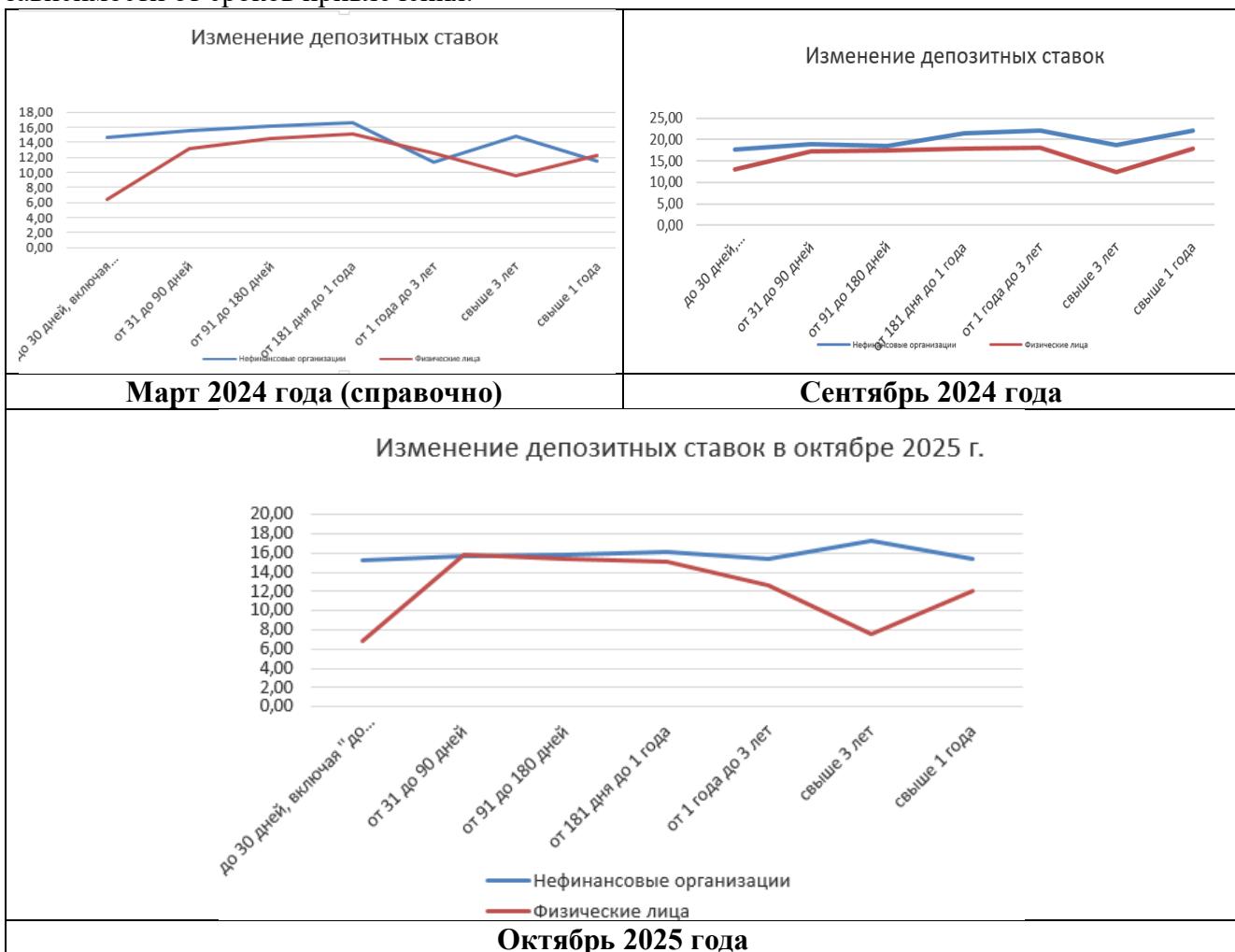
[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

**Депозитные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций, со сроком привлечения в целом по Российской Федерации**

	% годовых							
	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Декабрь 2024	20,75	22,65	23,33	24,73	20,88	23,36	12,19	23,35
Январь 2025	20,06	21,51	21,02	23,61	20,15	23,21	18,74	23,20
Февраль 2025	19,48	20,76	21,95	22,56	19,57	21,42	23,03	21,43
Март 2025	19,53	20,19	20,99	21,43	19,57	19,51	-	19,51
Апрель 2025	19,48	20,25	20,71	21,38	19,53	19,80	-	19,80
Май 2025	19,24	19,88	19,81	20,72	19,28	19,66	-	19,66
Июнь 2025	18,47	19,09	19,07	19,34	18,51	18,33	-	18,33
Июль 2025	17,73	17,65	17,59	17,11	17,72	16,79	16,01	16,77
Август 2025	16,48	16,59	16,00	15,72	16,48	15,65	12,68	15,64
Сентябрь 2025	15,79	15,76	15,77	15,15	15,78	14,96	-	14,96
Октябрь 2025	15,25	15,63	15,88	16,16	15,28	15,37	17,22	15,39

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

На схеме изображено изменение ставок для физлиц и нефинансовых организаций в зависимости от сроков привлечения.



Информация с сайта cbr.ru за октябрь 2025 г., имеющаяся на сайте cbr.ru в декабре 2025 года, сведена в нижеследующую таблицу.

**Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях\***

	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Нефинансовые организации	15,79	15,76	15,77	15,15	14,96	нет данных	14,96
Физические лица	14,94	15,67	15,35	15,04	13,29	8,99	12,95
Коэффициент	1,057	1,006	1,027	1,007	1,126		1,155

Таким образом, определены коэффициенты перехода от ставок депозитов физических лиц к ставкам депозитов нефинансовых организаций.

Нижеследующая информация получена с сайта cbr.ru на дату оценки.

Результаты мониторинга в ноябре 2025 года максимальных процентных ставок по вкладам в российских рублях десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц:

I декада ноября – 15,32%; II декада ноября – 15,50%; III декада ноября – 15,62%.

Сведения о динамике результатов мониторинга представлены на официальном сайте Банка России.

Сведения о средних максимальных процентных ставках по вкладам по срокам привлечения приводятся справочно.

При определении максимальной процентной ставки по каждой кредитной организации:

- учитываются максимальные ставки по вкладам, доступным любому клиенту (в том числе потенциальному) без ограничений и предварительных условий. Вклады для выделенных категорий клиентов (пенсионеры, дети) и целей (на социальные и гуманитарные цели и т.п.) не рассматриваются;
- не учитываются ставки с капитализацией процентов по вкладу;
- не учитываются ставки, действующие при соблюдении определенных условий (регулярный оборот по банковской карте, постоянный неснижаемый остаток на банковской карте и т.п.);
- не рассматриваются комбинированные депозитные продукты, т.е. вклады с дополнительными условиями. Такими дополнительными условиями начисления повышенной процентной ставки могут быть, например, приобретение инвестиционных паев на определенную сумму, открытие инвестиционного счета, оформление программы инвестиционного или накопительного страхования жизни, подключение дополнительного пакета услуг и т.п.;
- не рассматриваются вклады, срок которых разделен на периоды с различными ставками.

Индикатор средней максимальной процентной ставки рассчитывается как средняя арифметическая максимальных процентных ставок 10 кредитных организаций.

ПАО Сбербанк (1481) — [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru), Банк ВТБ (ПАО) (1000) — [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru), Банк ГПБ (АО) (354) — [www.gazprombank.ru](http://www.gazprombank.ru), АО «Альфа-Банк» (1326) — [alfabank.ru](http://alfabank.ru), АО «Россельхозбанк» (3349) — [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru), АО «Почта Банк» (650) — [pochtabank.ru](http://pochtabank.ru), ПАО «Московский кредитный банк» (1978) — [mkb.ru](http://mkb.ru), АО «ТБанк» (2673) — [www.tbank.ru](http://www.tbank.ru), ПАО «Промсвязьбанк» (3251) — [psbank.ru](http://psbank.ru), ПАО «Совкомбанк» (963) — [sovcombank.ru](http://sovcombank.ru). Мониторинг проведен Департаментом банковского регулирования и аналитики Банка России с использованием информации, представленной на указанных веб-сайтах. Публикуемый показатель является индикативным.

Средние максимальные процентные ставки по вкладам: на срок до 90 дней – 14,87%; на срок от 91 до 180 дней – 15,24%; на срок от 181 дня до 1 года – 14,49%; на срок свыше 1 года – 12,42%.

[https://cbr.ru/press/pr/?file=639003805159347653BANK\\_SECTOR.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=639003805159347653BANK_SECTOR.htm)

03 декабря 2025 года

**Таблица 1. Предварительный расчет базовых ставок дисконтирования для активных статей баланса**

Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	На срок до востребования и по договорам банковского счёта	На срок до 90 дней	На срок от 91 до 180 дней	На срок от 181 дня до 1 года	На срок свыше 1 года	свыше 3 лет
принято к расчету	14,870	14,870	15,240	14,490	12,420	12,420
коэффициент	2,223	0,987	1,030	1,075	1,217	1,270
расчетное значение	33,060	14,677	15,700	15,580	15,120	15,770
поправка			3,000	3,000	5,000	5,000
			18,700	18,580	20,120	20,770
Принято к расчетам	33,100	14,700	18,700	19,000	20,100	20,800

**Замечание.** Вышепредставленные ставки будут применены для расчета текущих стоимостей займов, выданных наиболее надежным заемщикам.

Принимая во внимание сложность и неопределенность текущей геополитической и макроэкономической ситуации, возможно применить дополнительную поправку на риск в размере 3-5%

Наименование показателя	На срок до 90 дней	На срок от 91 до 180 дней	На срок от 181 дня до 1 года	На срок от 1 года до 3 лет	На срок свыше 1 года
<b>Базовые ставки дисконтирования для активных статей баланса, (округленно)</b>	нет данных	15,700	15,580	15,120	15,770
Дополнительная поправка на риск		3,000	3,000	5,000	5,000
<b>Ставки дисконтирования для активных статей баланса, с учетом поправки на риск</b>		18,700	19,000	20,100	20,800

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

### **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

**09.11.2020 07-06328/20**

№

на № б/н от 03.11.2020

Исполнительному директору  
Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@sroroo.ru

**ВЫПИСКА  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

## Выписка

## из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или наименование организации)

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «26» декабря 2007 г. за регистрационным  
номером 002352

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

## Квалификационный аттестат:

1. №035334-2 от 27.10.2023. Оценка движимого имущества, действителен до 27.10.2026;
2. №043209-3 от 16.08.2024. Оценка бизнеса, действителен до 16.08.2027;
3. №045098-1 от 18.10.2024. Оценка недвижимости, действителен до 18.10.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов  
саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 28 лет

Общий стаж: 43 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области  
оценочной деятельности:

1. Диплом № ЗВ 428842 от 09.06.1981 Новосибирский госуниверситет им. Ленинского комсомола  
(высшее);
2. Диплом № ПП 161512 от 28.09.2000 Московский государственный университет экономики,  
статистики и информатики (переподготовка в области оценки);
3. Свидетельство № 746 от 01.03.2007 Международная академия оценки и консалтинга (повышение  
квалификации в области оценки)

## Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5562, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.08.2015 - 31.08.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015  
г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2018 - 11.12.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017  
г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 12.04.2021 - 30.04.2021, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020  
г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 03.04.2024 - 05.04.2024, основание проведения: Протокол Совета РОО №81 от 11.10.2023  
года, результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр  
членов РОО по 23.09.2025 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер  
дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания  
средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием)  
оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил  
оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 сентября 2025 г.

Дата составления выписки 23 сентября 2025 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

B.B. Зюриков

# РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС № 794/2025/СП134/765

### страхования ответственности оценщика

**Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 794/2025/СП134/765 от 10.06.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:**

**ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:**

**ФРАНШИЗА, РУБ.:**

**ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):**

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

**Ильинская Татьяна Владимировна (ИНН 500100532299)**

**10 000 000 (Десять миллионов) рублей**

**10 000 000 (Десять миллионов) рублей**

**Не установлена**

**Единовременно, безналичным платежом**

**с «03» июля 2025 г. по «02» июля 2026 г.**

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:

1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.
2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.
3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.
4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.

Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.

Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

**Страховщик:**

**ПАО СК «Росгосстрах»**

(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)

Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

**Страхователь:**

**Ильинская Татьяна Владимировна**

(Ильинская Т.В.)



**ПОЛИС № 529/2024/СП134/765  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 529/2024/СП134/765 от 5 декабря 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.**

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки» (ИНН 7704155204)</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3/4, стр.1</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li> <li>- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

**Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»**

Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УПЛ по г. Москва ДБМР

(подпись) М.П.  
«05» декабря 2024г.

(Комарницкая М.И.)



**Страхователь:  
Закрытое акционерное общество  
«Центр независимой оценки»  
Генеральный директор**

(Косарев Н.Ю.)



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043209-3

« 16 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка бизнеса»

выдан Ильинской Татьяне Владимировне

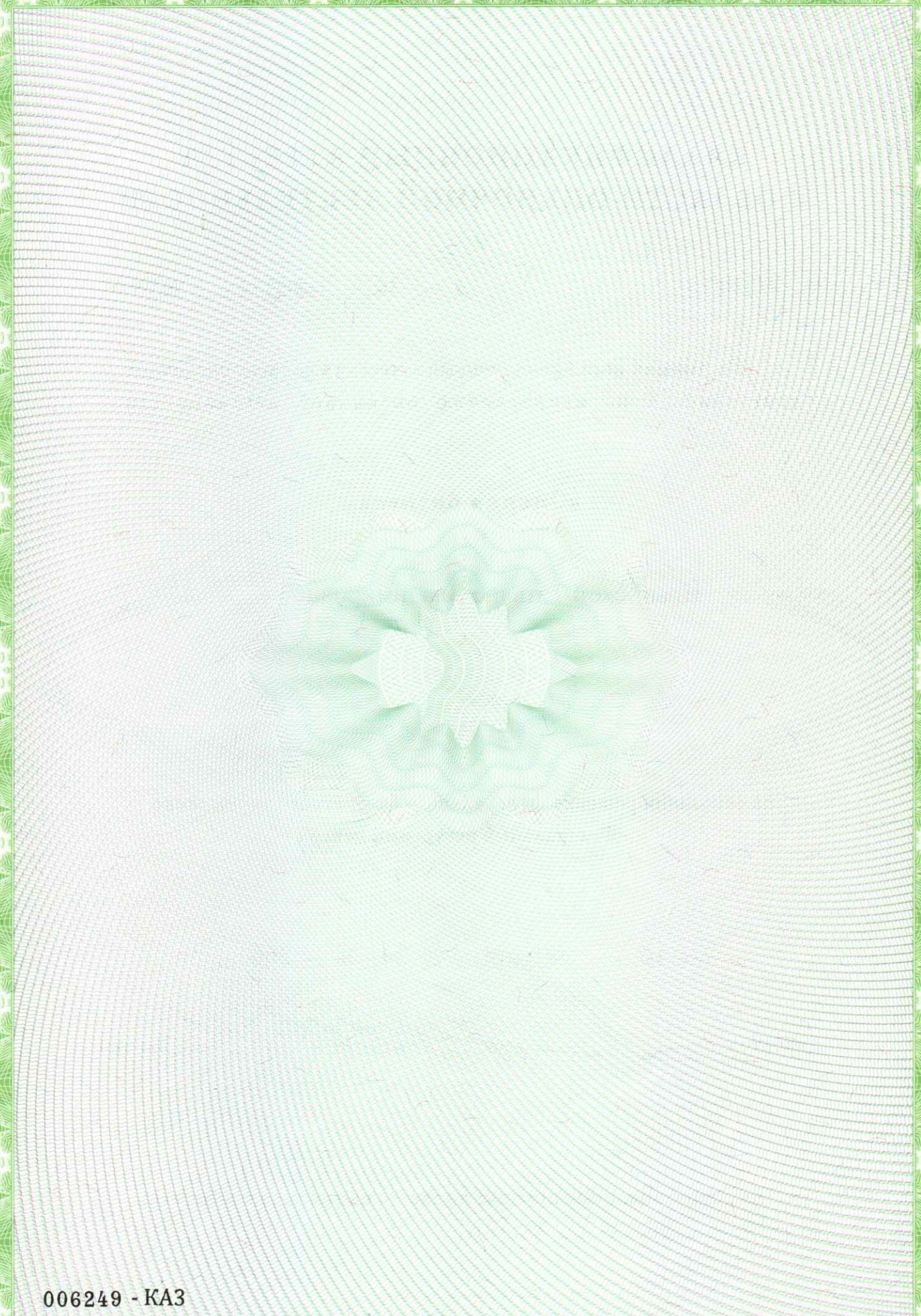
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » августа 20 24 г. № 366

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » августа 20 27 г.



006249 - KA3

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

**Бухгалтерская отчетность  
за 9 месяцев 2025 г.**

Организация: Акционерное общество "Регент"	по ОКПО	01543458
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9705063743
Организационно-правовая форма: Непубличные акционерные общества	по ОКОПФ	12267
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения  
117556, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, ш Варшавское, д. 95, к. 1, помещ. XXXII, ком. 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению  ДА  НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

**Бухгалтерский баланс  
на 30 сентября 2025 г.**

Коды		
Форма по ОКУД		
Отчетная дата		
(число, месяц, год)	30	09
по ОКПО		
01543458		
по ОКЕИ		
384		

Организация: Акционерное общество "Регент"  
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
Гудвил		1105	-	-	-
Нематериальные активы		1110	-	-	-
Нематериальные поисковые активы		1130	-	-	-
Материальные поисковые активы		1140	-	-	-
Основные средства		1150	1 061	529	-
в том числе:					
права пользования активами		1151	1 061	529	-
Инвестиционная недвижимость		1160	-	-	-
Финансовые вложения		1170	350 000	350 000	350 000
в том числе:					
доли в уставном капитале		1171	200 000	200 000	200 000
депозит		1172	150 000	150 000	150 000
Отложенные налоговые активы		1180	2 121	10 235	2 764
в том числе:					
ежегодные отпуска		1181	331	345	155
финансовые вложения		1182	1 785	9 890	2 608
арендные обязательства		1183	5	-	-
Прочие внеоборотные активы		1190	55	-	-
Итого по разделу I		1100	353 237	360 764	352 764
	<b>II. Оборотные активы</b>				
Запасы		1210	-	-	-
Долгосрочные активы к продаже		1215	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	78 645	86 291	74 616
	в том числе:				
	авансы выданные	1231	-	34	21
	сальдо ЕНС	1232	48	3	-
	проценты по депозитам и МНО	1233	552	266	293
	брокерский счет	1234	70 070	70 077	60 000
	проценты на остаток дс на бр.сч	1235	3 403	3 688	2 274
	купонный доход по облигациям	1236	4 542	12 057	11 891
	расчеты по ДМС	1237	30	166	137
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	949 013	824 654	836 490
	в том числе:				
	депозитные счета	1241	-	-	27 100
	инвестиционные паи	1242	603 329	511 391	469 609
	облигации	1243	345 684	313 263	339 781
	Денежные средства и денежные в том числе:				
	расчетные счета	1251	116 401	65 798	195
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 144 059	976 743	911 301
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 497 296	1 337 508	1 264 065

Форма 0710001 с. 2  
Пояснения      Наименование показателя      Код      На 30 сентября 2025 г.      На 31 декабря 2024 г.      На 31 декабря 2023 г.

<b>ПАССИВ</b>					
	<b>III. Капитал</b>				
Уставный капитал		1310	875 000	875 000	875 000
Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций		1320	-	-	-
Накопленная дооценка внеоборотных		1340	-	-	-
Добавочный капитал (без накопленной дооценки)		1350	-	-	-
Резервный капитал		1360	24 510	21 632	19 752
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	541 087	408 559	352 883
<b>Итого по разделу III</b>		1300	1 440 597	1 305 191	1 247 635
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
Заемные средства		1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства		1420	50 832	27 848	13 921
в том числе:					
финансовые вложения		1421	50 832	27 848	13 921
Оценочные обязательства		1430	-	-	-
Прочие долгосрочные обязательства		1450	650	327	-
в том числе:					
долгосрочные обязательства по аренде		1451	650	327	-
<b>Итого по разделу IV</b>		1400	51 482	28 175	13 921
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства		1510	-	-	-
Кредиторская задолженность		1520	3 452	2 560	1 732
в том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками		1521	45	12	10
расчеты с бюджетом			3 407	2 421	1 722
Доходы будущих периодов		1530	-	-	-
Оценочные обязательства		1540	1 323	1 380	777
в том числе:					
ежегодные отпуска		1541	1 323	1 380	777
Прочие краткосрочные обязательства		1550	442	202	-
в том числе:					
обязательство по аренде		1551	442	202	-
<b>Итого по разделу V</b>		1500	5 217	4 142	2 509
<b>БАЛАНС</b>		1700	1 497 296	1 337 508	1 264 065

Директор

(наименование должности)

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

20 октября 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за 9 месяцев 2025 г.**

Организация: Акционерное общество "Регент"  
Единица измерения тыс. руб.

Коды		
0710002		
Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09
по ОКПО	2025	
по ОКЕИ	01543458	
	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 537)	(5 483)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 537)	(5 483)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	59 745	50 022
	Проценты к уплате	2330	(85)	-
	Прочие доходы	2340	124 395	-
	в том числе: переоценка финансовых вложений	2341	124 395	-
	Прочие расходы	2350	(401)	(19 213)
	в том числе: переоценка финансовых вложений	2351	-	(19 084)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	179 117	25 326
	Налог на прибыль организаций	2410	(43 710)	(3 269)
	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(12 612)	(7 760)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(31 099)	4 491
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	135 407	22 057

Форма 0710002 с. 2  
За 9 месяцев 2025 г.  
За 9 месяцев 2024 г.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	135 407	22 057
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Директор  
(наименование должности)

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна  
(расшифровка подписи)

20 октября 2025 г.



АО "Регент"

**Оборотно-сальдовая ведомость по счету 55.03 за Январь 2025 г. - Ноябрь 2025 г.**

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Банковские счета						
55.03, Депозитные счета	150 000 000,00				150 000 000,00	
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	150 000 000,00				150 000 000,00	
<b>Итого</b>	<b>150 000 000,00</b>				<b>150 000 000,00</b>	

с 21.10.2016 по 21.10.2026, ставка 12%

АО "Регент"

**Оборотно-сальдовая ведомость по счету 58.01 за Январь 2025 г. - Ноябрь 2025 г.**

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
58.01	711 390 630,57		91 938 446,32		803 329 076,89	
58.01.1	711 390 630,57		91 938 446,32		803 329 076,89	
ЗАО "Лидер"	511 390 630,57		91 938 446,32		603 329 076,89	
КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ ООО	200 000 000,00				200 000 000,00	
<b>Итого</b>	<b>711 390 630,57</b>		<b>91 938 446,32</b>		<b>803 329 076,89</b>	

паи 24989,31707 шт  
доля 99%

коп-во с 01.01.2025 г. не изменилось.

АО "Регент"

**Оборотно-сальдовая ведомость по счету 58.02 за Январь 2025 г. - Ноябрь 2025 г.**

Счет	Показа- тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты							
Ценные бумаги							
58.02	БУ	313 262 950,00		35 598 062,50	1 460 907,50	347 400 105,00	
	Кол.	369 850,000				369 850,000	
Минфин России облигация	БУ	313 262 950,00		35 598 062,50	1 460 907,50	347 400 105,00	
26207RMFS	Кол.	369 850,000				369 850,000	
ОФЗ 26207_08.02.2022	БУ	264 009 900,00		30 063 301,00	1 231 215,00	292 841 986,00	
	Кол.	311 700,000				311 700,000	
ОФЗ 26207_11.02.2022	БУ	11 349 800,00		1 227 574,00	52 930,00	12 524 444,00	
	Кол.	13 400,000				13 400,000	
ОФЗ 26207_26.01.2022	БУ	37 903 250,00		4 307 187,50	176 762,50	42 033 675,00	
	Кол.	44 750,000				44 750,000	
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>	<b>313 262 950,00</b>		<b>35 598 062,50</b>	<b>1 460 907,50</b>	<b>347 400 105,00</b>	
	<b>Кол.</b>	<b>369 850,000</b>				<b>369 850,000</b>	

АО "Регент"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2025 г. - Ноябрь 2025 г.

Счет, Наименование счета	Показа- тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субкonto1							
Субкonto2							
01, Основные средства	БУ	529 465,81		740 527,40		1 269 993,21	
	НУ	654 099,88		937 050,00	381 907,81	1 209 242,07	
01.03, Арендованное имущество	БУ	529 465,81		740 527,40		1 269 993,21	
	НУ						
Аренда части нежилого помещения под архив с 01.08.2025г. по 31.07.2028 г.	БУ			740 527,40		740 527,40	
	НУ						
Арендованное нежилое помещение площадью 17,9 кв.м	БУ	529 465,81				529 465,81	
	НУ						
01.К, Корректировка стоимости арендованного имущества	БУ						
	НУ	654 099,88		937 050,00	381 907,81	1 209 242,07	
Аренда части нежилого помещения под архив с 01.08.2025г. по 31.07.2028 г.	БУ						
	НУ			937 050,00	124 940,00	812 110,00	
Арендованное нежилое помещение площадью 17,9 кв.м	БУ						
	НУ	654 099,88			256 967,81	397 132,07	
02, Амортизация основных средств	БУ					324 929,79	
	НУ						324 929,79
02.03, Амортизация арендованного имущества	БУ					324 929,79	
	НУ						324 929,79
Аренда части нежилого помещения под архив с 01.08.2025г. по 31.07.2028 г.	БУ					116 925,39	
	НУ						116 925,39
Арендованное нежилое помещение площадью 17,9 кв.м	БУ					208 004,40	
	НУ						208 004,40
08, Вложения во внеоборотные активы	БУ			740 527,40	740 527,40		
	НУ			937 050,00	937 050,00		
08.04, Приобретение объектов основных средств	БУ			740 527,40	740 527,40		
	НУ			937 050,00	937 050,00		
08.04.2, Приобретение основных средств	БУ			740 527,40	740 527,40		
	НУ			937 050,00	937 050,00		
09, Отложенные налоговые активы	БУ	10 398 598,96		203 027,50	8 714 841,81	1 886 784,65	

Оценочные обязательства и резервы	БУ	345 025,96			54 361,24	290 664,72	
Финансовые вложения	БУ	9 890 048,03			8 596 238,62	1 293 809,41	
Арендные обязательства	БУ	163 524,97		203 027,50	64 241,95	302 310,52	
26, Общехозяйственные расходы	БУ			5 332 846,72	5 332 846,72		
	НУ			5 607 269,70	5 607 269,70		
Амортизация ОС	БУ			324 929,79	324 929,79		
	НУ			381 907,81	381 907,81		
ДМС	БУ			166 770,90	166 770,90		
	НУ			166 770,90	166 770,90		
Информация обязательная к раскрытию в СМИ	БУ			969,48	969,48		
	НУ			969,48	969,48		
Курьерская связь	БУ			469 745,00	469 745,00		
	НУ			469 745,00	469 745,00		
Нотариальные услуги по тарифу	БУ			5 790,00	5 790,00		
	НУ			5 790,00	5 790,00		
Нотариальные услуги сверх тарифа	БУ			6 210,00	6 210,00		
	НУ			6 210,00	6 210,00		
Оплата больничного	БУ			26 972,88	26 972,88		
	НУ			26 972,88	26 972,88		
Оценочное обязательство по оплате отпусков	БУ			302 586,59	302 586,59		
	НУ						
Расходы на аудит	БУ			150 000,00	150 000,00		
	НУ			150 000,00	150 000,00		
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	БУ			45 110,00	45 110,00		
	НУ			45 110,00	45 110,00		
Страховые взносы	БУ			888 592,95	888 592,95		
	НУ			1 009 214,71	1 009 214,71		
Услуги почты	БУ			2 808,36	2 808,36		
	НУ			2 808,36	2 808,36		
ФОТ	БУ			2 942 360,77	2 942 360,77		
	НУ			3 341 770,56	3 341 770,56		
51, Расчетные счета	БУ	65 798 339,55		191 597 855,49	136 338 380,71	121 057 814,33	
АО "БАНК ГПБ" (Расчетный)	БУ	4 065,49				4 065,49	
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ" (Расчетный)	БУ	65 794 274,06		191 597 855,49	136 338 380,71	121 053 748,84	
55, Специальные счета в банках	БУ	150 000 000,00				150 000 000,00	
55.03, Депозитные счета	БУ	150 000 000,00				150 000 000,00	
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	БУ	150 000 000,00				150 000 000,00	
58, Финансовые вложения	БУ	1 024 653 580,57		127 784 308,32	1 460 907,50	1 150 976 981,39	
	НУ	952 823 142,12				952 823 142,12	

58.01, Паи и акции	БУ	711 390 630,57		91 938 446,32		803 329 076,89
	НУ	600 000 000,00				600 000 000,00
58.01.1, Паи	БУ	711 390 630,57		91 938 446,32		803 329 076,89
	НУ	600 000 000,00				600 000 000,00
ЗАО "Лидер"	БУ	511 390 630,57		91 938 446,32		603 329 076,89
	НУ	400 000 000,00				400 000 000,00
КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ ООО	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00
58.02, Долговые ценные бумаги	БУ	313 262 950,00		35 845 862,00	1 460 907,50	347 647 904,50
	НУ	352 823 142,12				352 823 142,12
Минфин России облигация 26207RMFS	БУ	313 262 950,00		35 845 862,00	1 460 907,50	347 647 904,50
	НУ	352 823 142,12				352 823 142,12
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		1 050,00	1 139 361,06	1 175 251,06	
	НУ		1 050,00	1 139 361,06	1 175 251,06	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		12 180,00	647 964,48	672 724,48	
	НУ		12 180,00	647 964,48	672 724,48	
АО "Интерфакс"	БУ			969,48	969,48	
	НУ			969,48	969,48	
АО "Новый регистратор"	БУ			45 110,00	45 110,00	
	НУ			45 110,00	45 110,00	
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			6 900,00	6 900,00	
	НУ			6 900,00	6 900,00	
ООО "ЛидерПро"	БУ		12 180,00	444 985,00	469 745,00	
	НУ		12 180,00	444 985,00	469 745,00	
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			150 000,00	150 000,00	
	НУ			150 000,00	150 000,00	
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ	11 130,00		491 396,58	502 526,58	
	НУ	11 130,00		491 396,58	502 526,58	
АО "Интерфакс"	БУ			969,48	969,48	
	НУ			969,48	969,48	
АО "Новый регистратор"	БУ	11 130,00		32 480,00	43 610,00	
	НУ	11 130,00		32 480,00	43 610,00	
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			4 400,00	4 400,00	
	НУ			4 400,00	4 400,00	
ООО "Строй Капитал"	БУ			358 547,10	358 547,10	
	НУ			358 547,10	358 547,10	
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			95 000,00	95 000,00	
	НУ			95 000,00	95 000,00	
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ		1 929 898,00	32 374 511,88	32 722 645,40	
68.01, НДФЛ исчисленный налоговым агентом	БУ			404 196,00	437 937,00	
						33 741,00

Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			404 196,00	437 937,00		33 741,00
68.04, Налог на прибыль	БУ		1 932 705,00	15 056 095,00	15 437 221,00		2 313 831,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ		1 932 705,00	15 056 095,00	15 437 221,00		2 313 831,00
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ		1 548 800,00	9 651 107,00	9 904 266,00		1 801 959,00
Налог (взносы): доначислено / уплачено (самостоятельно)	БУ		383 905,00	5 404 988,00	5 532 955,00		511 872,00
68.90, Единый налоговый счет	БУ	2 807,00		16 914 220,88	16 847 487,40	69 540,48	
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ		487 957,62	1 391 072,94	1 009 214,71		106 099,39
69.09, Страховые взносы по единому тарифу	БУ		487 957,62	1 384 389,40	1 002 531,17		106 099,39
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ		487 957,62	1 384 389,40	1 002 531,17		106 099,39
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	БУ			6 683,54	6 683,54		
Налог (взносы): начислено / уплачено	БУ			6 683,54	6 683,54		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ			3 368 743,44	3 368 743,44		
	НУ			3 368 743,44	3 368 743,44		
71, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			7 908,36	7 908,36		
	НУ			7 908,36	7 908,36		
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	БУ			7 908,36	7 908,36		
	НУ			7 908,36	7 908,36		
73, Расчеты с персоналом по прочим операциям	БУ			446 948,00	446 948,00		
	НУ			446 948,00	446 948,00		
73.03, Расчеты по прочим операциям	БУ			446 948,00	446 948,00		
	НУ			446 948,00	446 948,00		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	85 620 673,16		263 444 255,70	267 656 121,42	81 408 807,44	
	НУ	86 150 138,97		262 678 415,29	266 395 673,78	82 432 880,48	
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ	166 264,72		182 225,00	166 770,90	181 718,82	
	НУ	166 264,72		182 225,00	166 770,90	181 718,82	
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ	166 264,72		182 225,00	166 770,90	181 718,82	
	НУ	166 264,72		182 225,00	166 770,90	181 718,82	
АО "АльфаСтрахование"	БУ	166 264,72		182 225,00	166 770,90	181 718,82	

	НУ	166 264,72		182 225,00	166 770,90	181 718,82	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	БУ			30 061 408,00	30 061 408,00		
	НУ			30 061 408,00	30 061 408,00		
Минфин России облигация 26207RMFS	БУ			30 061 408,00	30 061 408,00		
	НУ			30 061 408,00	30 061 408,00		
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	БУ		103 471,99	409 165,68	372 973,00		67 279,31
	НУ		103 471,99	409 165,68	372 973,00		67 279,31
АО "АльфаСтрахование"	БУ		126 832,70	377 930,68	372 973,00		121 875,02
	НУ		126 832,70	377 930,68	372 973,00		121 875,02
ООО "Строй Капитал"	БУ	23 360,71		31 235,00		54 595,71	
	НУ	23 360,71		31 235,00		54 595,71	
76.07, Расчеты по аренде	БУ		529 465,81	1 147 748,22	1 642 355,45		1 024 073,04
76.07.1, Арендные обязательства	БУ		654 099,88	381 907,81	1 124 460,00		1 396 652,07
ООО "Строй Капитал"	БУ		654 099,88	381 907,81	1 124 460,00		1 396 652,07
76.07.2, Задолженность по арендным платежам	БУ			381 907,81	381 907,81		
	НУ			381 907,81	381 907,81		
ООО "Строй Капитал"	БУ			381 907,81	381 907,81		
	НУ			381 907,81	381 907,81		
76.07.5, Проценты по аренде	БУ	124 634,07		196 522,60	115 164,32	205 992,35	
ООО "Строй Капитал"	БУ	124 634,07		196 522,60	115 164,32	205 992,35	
76.07.9, НДС по арендным обязательствам	БУ			187 410,00	20 823,32	166 586,68	
ООО "Строй Капитал"	БУ			187 410,00	20 823,32	166 586,68	
76.08, НКД начисленный на отчетную дату	БУ	12 057 110,00		26 673 582,00	29 151 577,00	9 579 115,00	
	НУ	12 057 110,00		26 673 582,00	29 151 577,00	9 579 115,00	
Минфин России облигация 26207RMFS	БУ	12 057 110,00		26 673 582,00	29 151 577,00	9 579 115,00	
	НУ	12 057 110,00		26 673 582,00	29 151 577,00	9 579 115,00	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	74 030 236,24		204 970 126,80	206 261 037,07	72 739 325,97	
	НУ	74 030 236,24		204 970 126,80	206 261 037,07	72 739 325,97	
Московский филиал "БАНК СГБ"	БУ	265 866,12		32 488 111,15	32 107 855,49	646 121,78	
	НУ	265 866,12		32 488 111,15	32 107 855,49	646 121,78	
ООО "АЛОР +"	БУ	73 764 370,12		172 482 015,65	174 153 181,58	72 093 204,19	
	НУ	73 764 370,12		172 482 015,65	174 153 181,58	72 093 204,19	
77, Отложенные налоговые обязательства	БУ		28 011 182,61	71 134,99	23 179 985,55		51 120 033,17
Основные средства	БУ		132 366,45	52 001,09	155 900,50		236 265,86
Финансовые вложения	БУ		27 847 657,64		22 984 611,58		50 832 269,22
Проценты по обязательствам	БУ		31 158,52	19 133,90	39 473,47		51 498,09
80, Уставный капитал	БУ		875 000 000,00				875 000 000,00

80.01, Обыкновенные акции	БУ		875 000 000,00				875 000 000,00
82, Резервный капитал	БУ		21 631 723,42		2 877 799,90		24 509 523,32
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	БУ		21 631 723,42		2 877 799,90		24 509 523,32
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ		408 558 742,55	2 877 799,90			405 680 942,65
84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ		408 558 742,55	2 877 799,90			405 680 942,65
90, Продажи	БУ			5 332 846,72	5 332 846,72		
	НУ			5 607 269,70	5 607 269,70		
90.08, Управленческие расходы	БУ			5 332 846,72		5 332 846,72	
	НУ			5 607 269,70		5 607 269,70	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			5 332 846,72		5 332 846,72	
	НУ			5 607 269,70		5 607 269,70	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				5 332 846,72		5 332 846,72
	НУ				5 607 269,70		5 607 269,70
91, Прочие доходы и расходы	БУ			229 924 072,78	229 924 072,78		
	НУ			102 103 963,98	102 103 963,98		
91.01, Прочие доходы	БУ				229 924 072,78		229 924 072,78
	НУ				102 103 963,98		102 103 963,98
Доход от депозита	БУ				32 488 111,15		
	НУ				32 488 111,15		
НКД полученный при погашении купона по облигациям РФ, обращающимся на ОРЦБ	БУ				30 061 408,00		
	НУ				30 061 408,00		
НКД, начисленный на конец отчетного периода по облигациям РФ, обращающимся на ОРЦБ	БУ				26 673 582,00		
	НУ				26 673 582,00		
Переоценка инвестиционных паев	БУ				91 938 446,32		
	НУ						
Переоценка облигаций РФ, обращающихся на ОРЦБ	БУ				35 845 862,00		
	НУ						
Проценты на остаток денежных средств (брокер)	БУ				12 880 862,83		
	НУ				12 880 862,83		
Прочие внераализационные расходы (доходы)	БУ				35 800,48		
	НУ						
91.02, Прочие расходы	БУ		31 152 117,90		31 152 117,90		
	НУ		29 296 215,76		29 296 215,76		

Комиссии банков	БУ			21 202,00		
	НУ			21 202,00		
Комиссия брокера	БУ			123 436,76		
	НУ			123 436,76		
Оплата труда, не учитываемая в целях налогообложения	БУ			256 200,00		
	НУ					
Переоценка облигаций РФ, обращающихся на ОРЦБ	БУ			1 460 907,50		
	НУ					
Процентные расходы (аренда, лизинг)	БУ			115 164,32		
	НУ					
Прочие внереализационные расходы (доходы)	БУ			2 807,00		
	НУ					
Списание выделенного НДС на прочие расходы	БУ			20 823,32		
	НУ					
Списание НКД, ранее учтенного в доходах, при погашении купона по облигациям РФ, обращающимся на ОРЦБ	БУ			29 151 577,00		
	НУ			29 151 577,00		
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ			198 771 954,88		198 771 954,88
	НУ			72 807 748,22		72 807 748,22
<...>	БУ			171 188 541,88		
	НУ			45 224 335,22		
НКД по облигациям РФ, обращающимся на ОРЦБ	БУ			27 583 413,00		
	НУ			27 583 413,00		
96, Резервы предстоящих расходов	БУ		1 380 103,85	520 031,55	302 586,59	1 162 658,89
	НУ					
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ		1 380 103,85	520 031,55	302 586,59	1 162 658,89
	НУ					
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ		1 121 636,09	399 409,79	232 401,36	954 627,66
	НУ					
Резерв ежегодных отпусков	БУ		1 121 636,09	399 409,79	232 401,36	954 627,66
	НУ					
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ		258 467,76	120 621,76	70 185,23	208 031,23
	НУ					
Резерв ежегодных отпусков	БУ		258 467,76	120 621,76	70 185,23	208 031,23
	НУ					
99, Прибыли и убытки	БУ			52 664 895,08	199 046 117,37	146 381 222,29
	НУ			5 607 269,70	72 807 748,22	67 200 478,52

99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	БУ			5 332 846,72	198 771 954,88		193 439 108,16
	НУ			5 607 269,70	72 807 748,22		67 200 478,52
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			5 332 846,72	171 188 541,88		165 855 695,16
	НУ			5 607 269,70	45 224 335,22		39 617 065,52
99.01.2, Прибыли и убытки по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	БУ				27 583 413,00		27 583 413,00
	НУ				27 583 413,00		27 583 413,00
99.02, Налог на прибыль	БУ			47 332 048,36	274 162,49	47 057 885,87	
99.02.О, Отложенный налог на прибыль	БУ			31 894 827,36	274 162,49	31 620 664,87	
99.02.Т, Текущий налог на прибыль	БУ			15 437 221,00		15 437 221,00	
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>	<b>1 337 000 658,05</b>	<b>1 337 000 658,05</b>	<b>919 962 675,23</b>	<b>919 962 675,23</b>	<b>1 506 600 381,02</b>	<b>1 506 600 381,02</b>
	<b>НУ</b>	<b>1 039 627 380,97</b>	<b>1 050,00</b>	<b>388 441 249,23</b>	<b>458 839 734,05</b>	<b>1 036 465 264,67</b>	<b>67 237 418,52</b>
МЦ, Материальные ценности в эксплуатации	БУ	94 128,00				94 128,00	
МЦ.04, Инвентарь и хозяйственные принадлежности в	БУ	94 128,00				94 128,00	
НЕ, Доходы и расходы, не учитываемые в целях налогообложения	БУ						
	НУ			277 023,32		277 023,32	
НЕ.01, Расходы, которые не учтены на основании пунктов 1 - 48 статьи 270 НК	БУ						
	НУ			20 823,32		20 823,32	
НЕ.01.9, Другие выплаты	БУ						
	НУ			20 823,32		20 823,32	
НЕ.03, Внереализационные расходы, не учитываемые в целях налогообложения	БУ						
	НУ			256 200,00		256 200,00	

ООО "Кампари Магистраль"

## Оборотно-сальдовая ведомость за 9 месяцев 2025 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01	246 880,54				246 880,54	
01.03	246 880,54				246 880,54	
02				63 483,57		63 483,57
02.03				63 483,57		63 483,57
08	136 937 209,13		6 826 241,88		143 763 451,01	
08.03	136 937 209,13		6 826 241,88		143 763 451,01	
09	97 451,44			97 451,44		
19	233 872,23		1 381 748,31	753 371,11	862 249,43	
19.04	222 479,17		881 582,74	241 812,48	862 249,43	
19.08	11 393,06		500 165,57	511 558,63		
26			3 324 580,09	3 324 580,09		
51	42 165 629,03		62 495 635,60	8 216 963,78	96 444 300,85	
58	50 000 000,00			50 000 000,00		
58.03	50 000 000,00			50 000 000,00		
60	735,00		300 403,55	5 440 641,86		5 139 503,31
60.01			92 490,22	5 232 490,22		5 140 000,00
60.02	735,00		207 913,33	208 151,64	496,69	
68		354 420,00	5 564 866,44	5 539 539,23		329 092,79
68.01			292 834,00	298 196,00		5 362,00
68.02			521 220,39	0,39	521 220,00	
68.04		367 396,00	1 855 890,00	2 348 807,00		860 313,00
68.04.1		367 396,00	1 855 890,00	2 348 807,00		860 313,00
68.90	12 976,00		2 894 922,05	2 892 535,84	15 362,21	
69		80 415,47	789 991,46	734 490,99		24 915,00
69.09		80 415,47	743 811,84	688 146,37		24 750,00
69.11			46 179,62	46 344,62		165,00
70			2 293 821,20	2 293 821,20		
71			3 400,00	3 400,00		
71.01			3 400,00	3 400,00		
76		64 577,26	17 515 827,94	17 353 426,43	97 824,25	
76.05	10 000,00		250 458,19	249 458,19	11 000,00	
76.07		246 880,54	187 000,00	135 914,26		195 794,80
76.07.1		385 000,00	99 000,00			286 000,00
76.07.2			88 000,00	88 000,00		
76.07.5	73 952,79			31 414,29	42 538,50	
76.07.9	64 166,67			16 499,97	47 666,70	
76.09	172 303,28		17 078 369,75	16 968 053,98	282 619,05	
77		80 208,34	80 208,34			
80		1 000 000,00				1 000 000,00
80.09		1 000 000,00				1 000 000,00
83		199 010 000,00				199 010 000,00
83.09		199 010 000,00				199 010 000,00
84		29 023 183,85	97 451,44	80 208,34		29 005 940,75
84.01		29 023 183,85		80 208,34		29 103 392,19
84.02			97 451,44		97 451,44	
90			3 324 580,09	3 324 580,09		
90.08			3 324 580,09		3 324 580,09	
90.08.1			3 324 580,09		3 324 580,09	
90.09				3 324 580,09		3 324 580,09
91			12 568 403,59	12 568 403,59		
91.01				12 568 403,59		12 568 403,59
91.02			351 914,99		351 914,99	
91.09			12 216 488,60		12 216 488,60	
96		68 972,45	14 744,22	252 274,65		306 502,88
96.01		68 972,45	14 744,22	252 274,65		306 502,88
96.01.1		52 974,23	2 846,09	194 367,84		244 495,98
96.01.2		15 998,22	11 898,13	57 906,81		62 006,90
97			9 400,00	1 566,66	7 833,34	
97.21			9 400,00	1 566,66	7 833,34	

99			5 673 387,48	12 216 488,60		6 543 101,12
99.01			5 673 387,09	12 216 488,60		6 543 101,51
99.01.1			5 673 387,09	12 216 488,60		6 543 101,51
99.09			0,39		0,39	
<b>Итого</b>	<b>229 681 777,37</b>	<b>229 681 777,37</b>	<b>122 264 691,63</b>	<b>122 264 691,63</b>	<b>241 422 539,42</b>	<b>241 422 539,42</b>