

ОТЧЕТ № НД11-А/11-2017

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ Солодовникову Сергею Ивановичу**

Заказчик:

Финансовый управляющий Лой Сергей Николаевич
РФ, 123060, г. Москва, ул. Маршала Соколовского, д.5, кв.222

Исполнитель:

ООО «Кулон»
Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А.

Дата определения стоимости: 30 января 2018 года.

Дата составления отчета: 20 марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Исх.№ 30/18 от «20» марта 2018 года

Уважаемый Сергей Иванович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № НД11-А/11-2017 от 21.11.2017года специалисты-оценщики ООО "КУЛОН" провели оценку рыночной стоимости нематериальных активов (Долгосрочные финансовые вложения и дебиторская задолженность), принадлежащих Соловьевникову Сергею Ивановичу.

Дата определения стоимости: 30 января 2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации Объекта оценки на торгах.

По нашему мнению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30 января 2018 года составляет:

184 024 (Сто восемьдесят четыре тысячи двадцать четыре) рубля

в том числе

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	100 обыкновенных именных акций (вып.1) АО «Строительное управление №1», номер государственной регистрации: 1-01-66420-Н от 30.01.2008г.	1,00
2	100 обыкновенных именных акций ЗАО «Аэродромдорстрой», номер государственной регистрации: 1-01-09075-К	100
3	100 обыкновенных именных акций АО «Управление механизации», номер государственной регистрации: 1-01-63919-Н	1,00
4	1 433 обыкновенных именных акций ЗАО «Бетон», номер государственной регистрации: 1-01-07592-К	0,00
5	999 000 обыкновенных именных акций ЗАО «МДС-ГРУПП», номер государственной регистрации: 1-01-70321-Н	0,00
6	95 обыкновенных именных акций ЗАО «Инстрой», , номер государственной регистрации: 1-01-59037-Н	1,00
7	99 990 обыкновенных именных бездокументарные акции ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры», номер государственной регистрации: 1-01-69745-Н.	0,00
8	100% доли в уставном капитале ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ».	1,00
9	дебиторская задолженность (право требования) к ООО «ПЦ «Юрист» в размере 22 733,52 тыс. руб.	184 023
	Итого по объектам оценки	184 027

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256 и от 01.06.2015 г. № 326.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержится в настоящем отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Е. В. Новинская

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	6
2.4. Заявление о качестве оценки	7
2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
2.7. Термины и определения.....	9
2.8. Список документов, предоставленных Заказчиком.....	10
2.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	10
2.10. Список использованной литературы	10
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	12
3.1. Объекты оценки	12
3.2.Краткий финансовый анализ деятельности компаний	13
4. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	14
4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
4.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	14
4.2. Анализ местоположения объекта оценки.....	19
4.3. Анализ рынка объектов оценки	19
4.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	28
5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ (АКЦИИ, ДОЛЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ)	28
5.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
5.2. Оценка стоимости акций АО «Строительное управление №1».....	36
5.3. Оценка стоимости акций ЗАО «Аэродромдорстрой».....	41
5.4. Оценка стоимости акций ЗАО «Управление механизации»	51
5.5. Оценка стоимости акций ЗАО «Инстрой»	58
5.6. Оценка стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Инвестжилдорстрой»	61
6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	62
6.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	63
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
7.1. Согласование результатов	68
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	69
Приложение 1. Документы оценщика	69
Приложение 2. Документы, представленные Заказчиком.....	78

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор № НД11-А/11-2017 от 21.11.2017г.			
Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки	<p>В качестве объектов оценки в данном отчете, выступают:</p> <p>Долгосрочные финансовые вложения:</p> <p>1) 100 обыкновенных именных акций (вып.1) АО «Строительное управление №1» ОГРН 1057749545050 - номинальная стоимость одной акции (руб.)110, номер государственной регистрации: 1-01-66420-Н от 30.01.2008г., в залоге у ПАО «Банк «Возрождение» и ПАО «Промсвязьбанк»; (Процедура наблюдения).</p> <p>2) 100 обыкновенных именных акций ЗАО «Аэродромдорстрой», ОГРН 1077203028176 -номинальная стоимость одной акции (руб.)200, номер государственной регистрации: 1-01-09075-К, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства)</p> <p>3)100 обыкновенных именных акций АО «Управление механизации», ОГРН 1067746577315 -номинальная стоимость одной акции (руб.)100, номер государственной регистрации: 1-01-63919-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>4) 1 433 обыкновенных именных акций ЗАО «Бетон» ОГРН 1027201465158 - номинальная стоимость одной акции (руб.)5, номер государственной регистрации: 1-01-07592-К, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>5) 999 000 обыкновенных именных акций ЗАО «МДС-ГРУПП», ОГРН 1077762705338 -номинальная стоимость одной акции (руб.)1, номер государственной регистрации: 1-01-70321-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>6) 95 обыкновенных именных акций ЗАО «Инстрой», ОГРН 1057746487589-номинальная стоимость одной акции (руб.)100, номер государственной регистрации: 1-01-59037-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>7) 99 990 обыкновенных именных бездокументарные акции ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры»,ОГРН 5087746563053. Номинальная стоимость одной акции (руб.)1, номер государственной регистрации: 1-01-69745-Н. (Процедура конкурсного производства).</p> <p>8) 100% доли в уставном капитале ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ».</p> <p>9) дебиторская задолженность (право требования) к ООО «ПЦ «Юрист» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №22 от 14.06.2006г и Договору уступки прав (требований) №22-нкл/ц от 12.10.2015г в размере 22 733,52 тыс. руб.</p>			
Описание объекта оценки	См. раздел 3.1. Описание объектов оценки			
Заказчик	Финансовый управляющий Лой Сергей Николаевич			
Собственник объекта	Гражданин РФ Соловьевников Сергей Иванович			
Порядковый номер отчета	НД11-А/11-2017			
Дата составления отчета	20 марта 2018 года			
Результаты оценки, полученные при применении подходов.				
№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
1	100 обыкновенных именных акций (вып.1) АО «Строительное управление №1», номер государственной регистрации: 1-01-66420-Н от 30.01.2008г.	1,00	Не применялся	Не применялся
2	100 обыкновенных именных акций ЗАО	1,00	Не применялся	Не применялся

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	«Аэродромдорстрой», номер государственной регистрации: 1-01-09075-К			
3	100 обыкновенных именных акций АО «Управление механизации», номер государственной регистрации: 1-01-63919-Н	1,00	Не применялся	Не применялся
4	1 433 обыкновенных именных акций ЗАО «Бетон», номер государственной регистрации: 1-01-07592-К	0,00	Не применялся	Не применялся
5	999 000 обыкновенных именных акций ЗАО «МДС-ГРУПП», номер государственной регистрации: 1-01-70321-Н	0,00	Не применялся	Не применялся
6	95 обыкновенных именных акций ЗАО «Инстрой», номер государственной регистрации: 1-01-59037-Н	1,00	Не применялся	Не применялся
7	99 990 обыкновенных именных бездокументарные акции ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры», номер государственной регистрации: 1-01-69745-Н.	0,00	Не применялся	Не применялся
8	100% доли в уставном капитале ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ».	1,00	Не применялся	Не применялся
9	дебиторская задолженность (право требования) к ООО «ПЦ «Юрист» в размере 22 733,52 тыс. руб.	Не применялся	Не применялся	184 023
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.		184 027		

2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2

Объекты оценки	<p>Долгосрочные финансовые вложения:</p> <p>1) 100 обыкновенных именных акций (вып.1) АО «Строительное управление №1» ОГРН 1057749545050 -номинальная стоимость одной акции (руб.)110, номер государственной регистрации: 1-01-66420-Н от 30.01.2008г., в залоге у ПАО «Банк «Возрождение» и ПАО «Промсвязьбанк»; (Процедура наблюдения).</p> <p>2) 100 обыкновенных именных акций ЗАО «Аэродромдорстрой», ОГРН 1077203028176 -номинальная стоимость одной акции (руб.)200, номер государственной регистрации: 1-01-09075-К, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства.)</p> <p>3)100 обыкновенных именных акций АО «Управление механизации», ОГРН 1067746577315 -номинальная стоимость одной акции (руб.)100, номер государственной регистрации: 1-01-63919-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>4) 1 433 обыкновенных именных акций ЗАО «Бетон» ОГРН 1027201465158 - номинальная стоимость одной акции (руб.)5, номер государственной регистрации: 1-01-07592-К, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>5) 999 000 обыкновенных именных акций ЗАО «МДС-ГРУПП», ОГРН 1077762705338 -номинальная стоимость одной акции (руб.)1, номер государственной регистрации: 1-01-70321-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>6) 95 обыкновенных именных акций ЗАО «Инстрой», ОГРН 1057746487589-номинальная стоимость одной акции (руб.)100, номер государственной регистрации: 1-01-59037-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед (Процедура конкурсного производства).</p> <p>7) 99 990 обыкновенных именных бездокументарные акции ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры»,ОГРН 5087746563053. Номинальная стоимость одной акции (руб.)1, номер государственной регистрации: 1-01-69745-Н. (Процедура конкурсного производства).</p> <p>8) 100% доли в уставном капитале ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ».</p> <p>9) дебиторская задолженность (право требования) к ООО «ПЦ «Юрист» по договору об открытии невозводимой кредитной линии №22 от</p>
----------------	---

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	14.06.2006г и Договору уступки прав (требований) №22-нкл/ц от 12.10.2015г в размере 22 733,52 тыс. руб.
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Россия, 123060, г. Москва, ул. Маршала Соколовского, д.5, кв.222
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Субъект права	Гражданин РФ Солодовников Сергей Иванович
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Обременения	Залог
Дата определения стоимости	30 января 2018 г.
Срок проведения оценки	С 21.11.2017 г. по 20.03.2018г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Перечень допущений и ограничивающих условий	<ul style="list-style-type: none"> – настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации; – Информация об оцениваемых предприятиях носит ограниченный характер, поэтому Оценщик руководствовался материалами и информацией, полученными из открытых источников (сайт ЕФРСБ, система Контур Фокус); – мнение Оценщика относительно стоимости объекта действително только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; – ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Фамилия, Имя, Отчество	Солодовников Сергей Иванович
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Венец»
ИНН	720203086598
Адрес регистрации	Россия, 123060, г. Москва, ул. Маршала Соколовского, д.5, кв.222
Должность, Фамилия, Имя, Отчество лица, имеющего право действовать от имени заказчика	Финансовый управляющий Лой Сергей Николаевич, действующий на основании решения Арбитражного суда г.Москвы от 06.04.2017 г. по делу А40-98794/2016 30-152Б

2.3. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

ФИО	Новинская Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП- I 865526, регистрационный номер 0485 от 06/06/2012 года, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Стаж работы	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № Д-56650010-50-2-000136-18 обязательного страхования ответственности оценщика от 16.01.2018 г., Страховая компания «Росгосстрах», действителен с 19.01.2018 г. по 18.01.2019 г.
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-064116/17 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2 , срок действия полиса с 18.10.2017 г. по 17.10.2018 г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1 Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

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

3 Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

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

5 Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;

6 Оценка была проведена, Оценка выполнена и Отчет составлен в форме, в соответствии с требованиями:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в ред. От 24.07.2007г.).

Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (Приказ МЭРТ¹ РФ №256 от 20.05.2015 г.)

-«Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.05.2015 г.)

-«Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.05.2015 г.)

- «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» (Приказ МЭРТ РФ №326 от 01.06.2015 г.)

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП СРО «СВОД»:

Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»). Обоснование их применения: требования Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. от 24.07.2007г.).

7 Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

¹ Министерство экономического развития и торговли.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

8 Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет оценщика, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав, на оцениваемое имущество, юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких – либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектами оценки. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

- отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании предоставленной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и достоверность;

- Информация об оцениваемых предприятиях носит ограниченный характер, поэтому Оценщик руководствовался материалами и информацией, полученными из открытых источников (сайт ЕФРСБ, система Контур Фокус);

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;

- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;

- мнение оценщиков относительно стоимости объектов действително только на дату оценки, а именно, 30 января 2018 года; оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки

- отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, расчеты и анализ которого были выполнены в соответствии с классическими методологическими подходами, с ясными и четкими выводами по результатам оценочных исследований. Однако, это не является гарантией того, что объект оценки будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке на дату проведения оценки. Данная рыночная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок 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.².

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Оценка выполнена и Отчет составлен в форме, в соответствии с требованиями:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г

Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015 г.)

-«Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.)

-«Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.)

-«Оценка бизнеса (ФСО № 8)» (Приказ МЭРТ РФ №326 от 01.06.2015 г.)

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которой являются Оценщики.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» № 3/2013 от 25.01.2013г.

² ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» п. 26

2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Оценка имущества — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки — имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Акция - ценная бумага, удостоверяющая долевое участие ее владельца в капитале коммерческой организации, созданной в форме акционерного общества (организации-эмитента), и дающая право на получение части прибыли этой организации в виде дивидендов и, как правило, на участие в управлении этим обществом. При учреждении общества все его акции должны быть размещены среди учредителей. Все акции общества являются именными.

Акции обыкновенные – акции, предоставляющие их владельцам право на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также право на получение дивидендов (последний выплачивается из части прибыли, оставшейся после уплаты твердого процента обладателям привилегированных акций, т.е. в виде процента, зависящего от величины прибыли), а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Обычно долги образуются от продаж в кредит.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Нематериальные активы – активы, не имеющие материально-вещественной формы, либо их материально-вещественная форма не имеет существенного значения для использования в хозяйственной деятельности предприятия, приносящие доход и приобретенные предприятием для их использования в течение длительного срока, то есть более одного года.

Согласование результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиента, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу.

Недвижимость (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Отчет об оценке - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком³:

Таблица 5

№ п/п	Наименование документа	Статус
1	Акт инвентаризации №1 и №2 от 05.09.2017г.	Копия
2	Балансы предприятий	Копия

2.9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено.
3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено.
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

2.10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ);

2. Федеральный закон от 06.08.2001 № 110-ФЗ (ред. от 13.03.2006) "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (принят Государственной Думой ФС РФ 06.07.2001);

3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297;

4. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298;

5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом

³ данные документы представлены в Приложении 2

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299;

6. Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 01 июня 2015 года №326;

7. Федеральный закон Российской Федерации от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью";

8. Абдулаева Н.А., Колайко Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебное пособие. - М.: Издательство «Экмос», 2000;

9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: Учебник. - М.: Финансы и статистика, 2002;

10. Модильяни Ф., Миллер М. Сколько стоит фирма? Теорема ММ: Пер. с англ. - 2-е изд. - М.: Дело, 2001;

11. Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ.

3.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.

Таблица 6. Объекты оценки – акции и доля в уставном капитале

Объект оценки	100 обыкновенных именных акций (вып.1)	100 обыкновенных именных акций	100 обыкновенных именных акций	1 433 обыкновенных именных акций	999 000 обыкновенных именных акций	95 обыкновенных именных акций	99 990 обыкновенных именных бездокументарные акции	100% доли в уставном капитале
Наименование организации	АО «Строительное управление №1»	ЗАО «Аэродромдорстрой»	ЗАО «Управление механизации»	ЗАО «Бетон»	ЗАО «МДС-ГРУПП»	ЗАО «Инстрой»	ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры»	ООО «ИНВЕСТЖИЛ ДОРСТРОЙ»
ОГРН	1057749545050	1077203028176	1067746577315	1027201465158	1077762705338	1057746487589	5087746563053	1087604006698
Адрес	141011, Московская обл., г. Мытищи, ул. Мира д.30 оф. XVII	г. Москва, ул. 1-ая Дубровская, д. 46	г. Москва, ул. 1-ая Дубровская, д. 13	Тюменская обл, Ялуторовский р-н, Ялуторовск г, Ворошилова ул, 69	г. Москва, ул. Вавилова, д. 17 Б2	125040, г. Москва, ул. Правды, дом 8, корп. 13	г. Москва, ул. Мишина, д. 46	150014, Ярославская обл, г Ярославль, ул Победы, 51
Номинальная стоимость, руб.	110	200	100	5	1	100	1	
Балансовая стоимость, руб.	11 000,00	20 000,00	10 000,00	7 165,00	999 000,00	9 500,00	99 990,00	10 000,00
номер государственной регистрации	1-01-66420-Н	1-01-09075-К	1-01-63919-Н	1-01-07592-К	1-01-70321-Н	1-01-59037-Н	1-01-69745-Н	
Обременения	Залог ПАО «Банк «Возрождение» и ПАО «Промсвязьбанк»	Залог Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	Залог Компании Шейкл Менеджмент Лимитед	Залог Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	Залог Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	Залог Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	Отсутствует	Отсутствует
Дополнительная информация, существенно влияющая на стоимость	Процедура наблюдения. Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-13602/15 от «08»июня 2016г.	Процедура конкурсного производства. Решение Арбитражного суда г. Москва от 16.03.2017 г. дело № А40-21729/15-73-104 «Б»	Процедура конкурсного производства. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № 4А40-111872/15-38-365Б от 10 ноября 2016 г.	Процедура конкурсного производства. Определение Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-8166/2015 от 28 ноября 2017 г.	Конкурсное производство завершено. Определение Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-8166/2015 от 28 ноября 2017 г.	Конкурсное производство завершено. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-94130/16-123-89Б от 15.01.2018 г.	Процедура конкурсного производства завершено. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-224792/2016 от 15.02.2017 г.	Конкурсное производство завершено. Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № 40-144052/15-175-475Б от 24.01.2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 7. Объект оценки- дебиторская задолженность

Количественные характеристики	
Дебитор	ООО «ПЦ «Юрист»
Сумма задолженности, руб	22 733 520
Дата образования	12.10.2015
Основание	договор об открытии невозводимой кредитной линии №22 от 14.06.2006г и Договору уступки прав (требований) №22-нкл/ц от 12.10.2015г
Качественные характеристики объекта оценки	
Категория	Сомнительная, т.е. задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями
По причинам образования	Неоправданная (просроченная дебиторская задолженность)
По степени ликвидности	Неликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована, но дебитор находится в стадии ликвидации (банкротства)
По срокам образования суммы основного долга	Долгосрочная (сроком образования более года.)
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано
Физические свойства объектам оценки	Объектам оценки не присуще
- износ	Объектам оценки не присуще
- устаревания	Объектам оценки присущи признаки внешнего устаревания в виде «старения задолженности» во времени с учетом факторов инфляции и процентов пользования чужими деньгами
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки, рассматриваемая дебиторская задолженность не погашена, не продана, не заложена и не переуступлена третьим лицам.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Основные количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основе документов, согласно перечню, приведенному в п. 2.8. и представленных в Приложении 2 настоящего Отчета.

3.2. КРАТКИЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ

Финансовое состояние хозяйствующего субъекта – это характеристика результатов деятельности организации (предприятия), на основании показателей, выраженных в денежной форме. В частности, финансовое состояние предприятия характеризует его платежеспособность, ликвидность, эффективность использования финансовых ресурсов и капитала, выполнения обязательств перед государством и другими хозяйствующими субъектами.

Финансовый анализ – это совокупность аналитических методов и приемов оценки и прогнозирования финансового состояния предприятия на основе имеющихся в распоряжении исходных данных, в частности, бухгалтерской финансовой отчетности.

Анализ финансового состояния предприятия преследует следующие цели:

- определение финансового положения;
- выявление изменений в финансовом состоянии в пространственно-временном разрезе;
- выявление основных факторов, вызывающих изменения в финансовом состоянии.

Финансовый анализ предприятий не производился, вследствие того фактора, что первые 7 компаний признаны несостоятельными (банкротами), информации по оставшимся 2 компаниям недостаточно для проведения финансового анализа.

4. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за июль 2017 г.⁴

Рост ВВП во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темпер роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Рис. 1. Во 2 кв17 рост ВВП и инвестиций ускорился



Производственная активность

⁴http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Данные по ВВП за 2кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесечных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Рис.2. Рост ВВП в июле замедлился

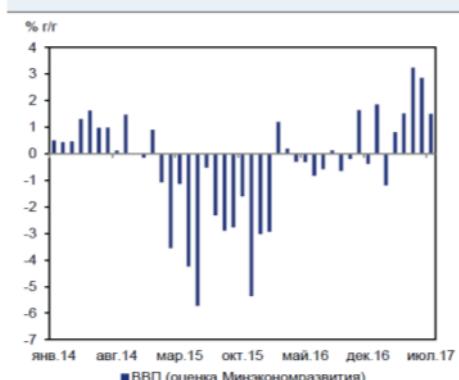


Рис. 3. Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

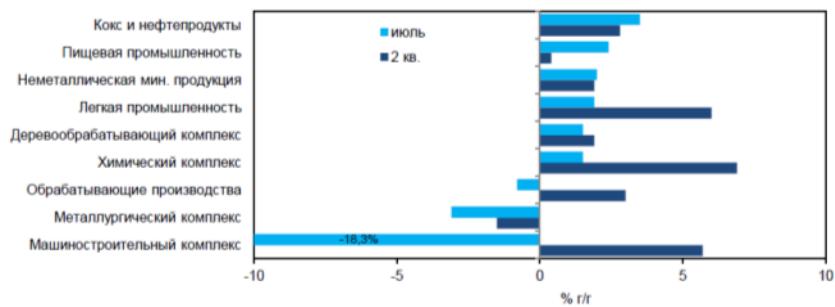
Добыча полезных ископаемых (+4,0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

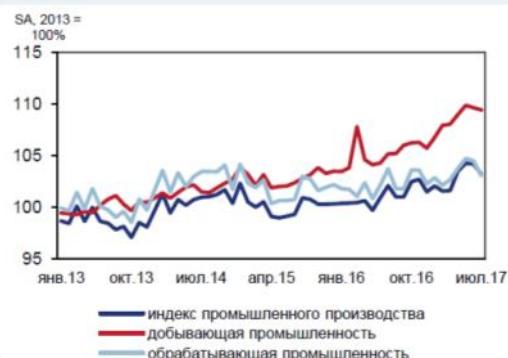
Рис. 4. Динамика обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

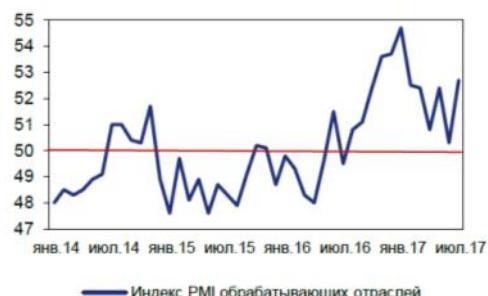
Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м са) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

Рис. 5. В июле производство обрабатывающей промышленности снизилось...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. ...индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на возможное восстановление уже в августе



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

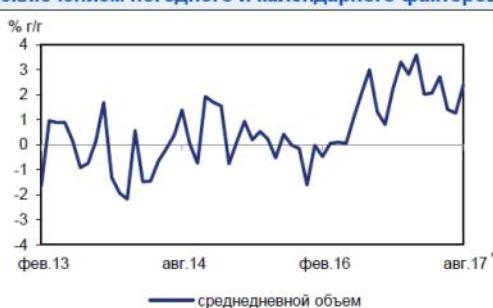
В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

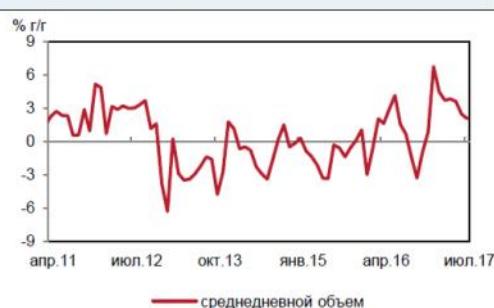
Рис. 7. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



*Данные по состоянию на 24 августа

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Погрузки грузов на ж/д транспорте



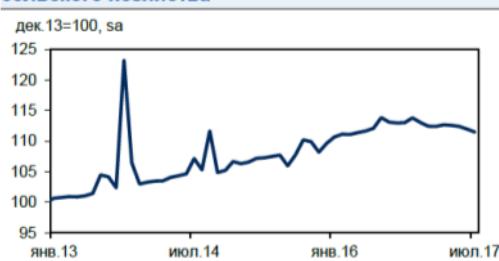
Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после оклонулевой динамики в апреле-мае.

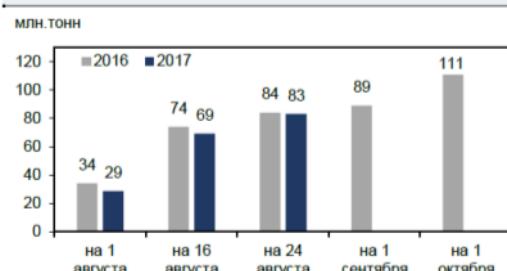
В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.

Рис. 9. Динамика производства продукции сельского хозяйства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Сбор зерновых и зернобобовых культур



Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.

Рис. 11. Урожайность зерновых и зернобобовых



Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12. Урожайность картофеля



Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

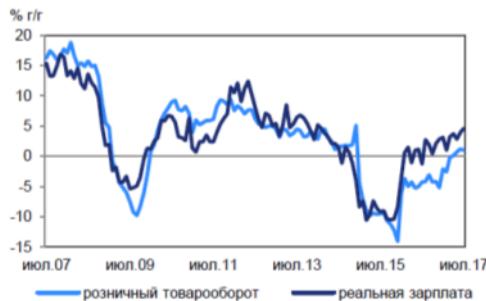
Потребительский спрос

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

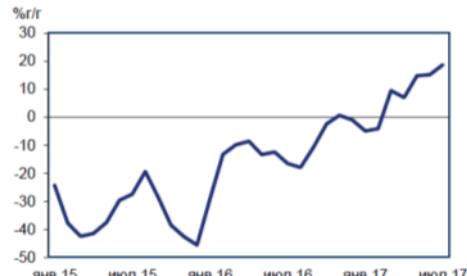
В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика оклонуловая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Рис. 13. Продолжается восстановление потребительского спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

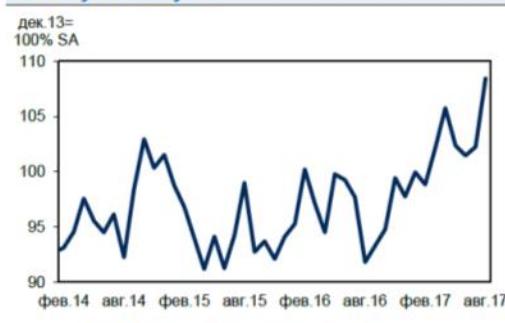
Рис. 14. Рост продаж легковых автомобилей ускорился в июле



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

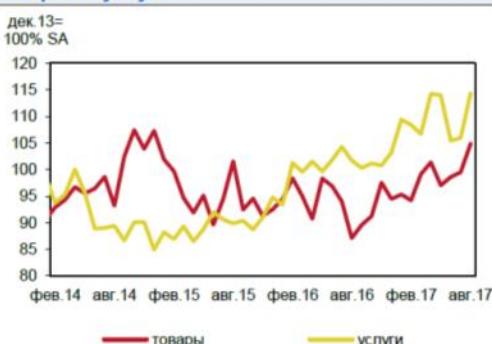
Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»¹, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

Рис. 15. Активность интернет-запросов достигла максимума в августе



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 16. Динамика запросов по потребительским товарам и услугам



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработка плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.

Инвестиционный спрос

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесячных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца, в то время как во 2кв17 среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м sa.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесячных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).

4.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Поскольку объекты оценки расположены в разных регионах РФ, а так же учитывая специфику объектов оценки (долгосрочные обязательства и дебиторская задолженность), влияние местоположения на стоимость объектов оценки не выявлено, анализ не производился.

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Котируемые акции⁵

Российский рынок в целом остается интересной и недооцененной площадкой для большинства инвесторов со всего мира. Об этом красноречиво говорят цифры, свидетельствующие об инвестиционной недооценке всего рынка в целом.

⁵ <http://fin-plan.org/blog/investitsii/luchshie-aktsii-2018/>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Российский рынок является самым привлекательным рынком с точки зрения инвестиционной оценки по показателю Р/Е (подробнее о показателе можно посмотреть в статье [«Коэффициент Р/Е»](#)), по уровню дивидендной доходности и по показателю долговой нагрузки компаний NetDebt / EBITDA.

Поэтому для успешных инвестиций в 2018 году можно избрать следующую тактику инвестирования: выбор лучшего из лучшего. Сначала выбираем наиболее привлекательные рынки, на них мы выбираем наиболее перспективные сектора, а в наиболее перспективных секторах мы находим наиболее интересные бумаги.

Итак, с одним из рынков мы уже определились – это российский рынок и сегодня речь пойдет о нем. Теперь давайте рассмотрим отдельные сектора на российском рынке.

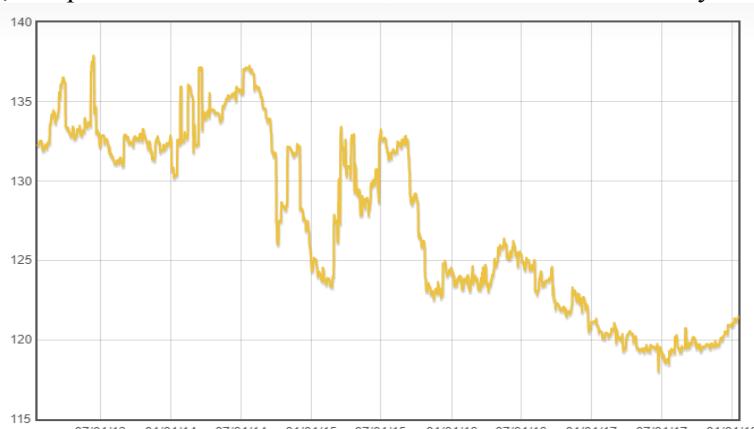
Инвестиции в горнодобывающий сектор

Основная идея данного сектора - достаточно низкие цены на добываемые металлы и минералы. При этом стоит учесть, что динамика цен циклична и сейчас по большинству добываемых металлов и минералов мы видим перелом нисходящей динамики.

Инвестиции в акции «Алроса»

Алроса - это практически единственная компания в мире, через которую у инвесторов есть возможность инвестировать в бриллианты. Это узкое направление очень привлекательно сейчас ввиду циклических минимумов цен на алмазы.

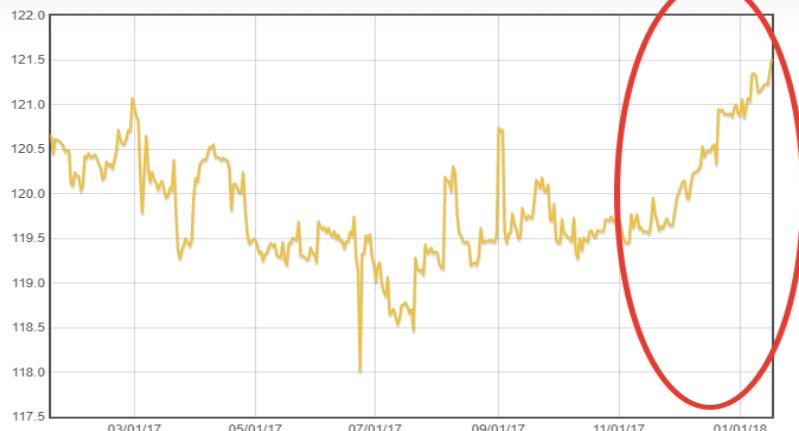
Ниже представлен график индекса цен алмазного рынка INDEX DIAMOND INDEX, из которого мы видим, что рынок находится вблизи своих пятилетних минимумов.



Активный рост индекса начался по сути только в ноябре 2017 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



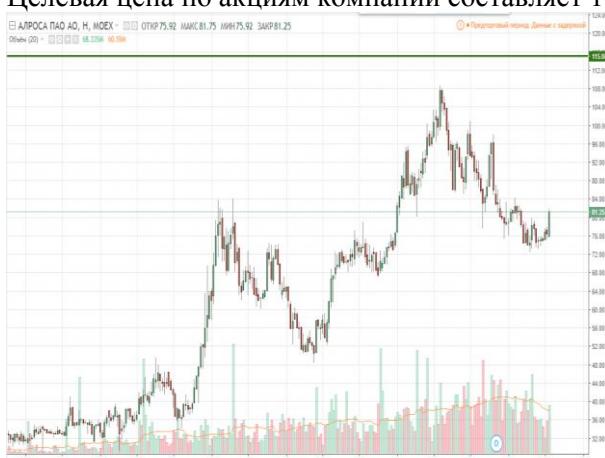
Тренд по добываемому сырью Алросы разворачивается, и это обязательно должно найти свое отражение в отчетности за 4 квартал 2017 года, а также положительно влиять на протяжении 2018 года.

Можно выделить и другие факторы, которые могут способствовать росту компании. Инвестиционная оценка компании по показателю Р/Е на текущий момент низкая и предполагает потенциал роста оценки компании, как минимум до среднерыночных уровней. Текущий Р/Е компании составляет 6,71.

В 2017 году на шахте "Мир" произошла авария и затопление шахты, в результате чего компания потеряла порядка 10% добычи. Однако, имеющиеся производственные запасы компенсировали последствия аварии. В дальнейшем добыча компании будет восстанавливаться и производственные показатели будут улучшаться, что приведет также и к росту финансовых показателей по компании.

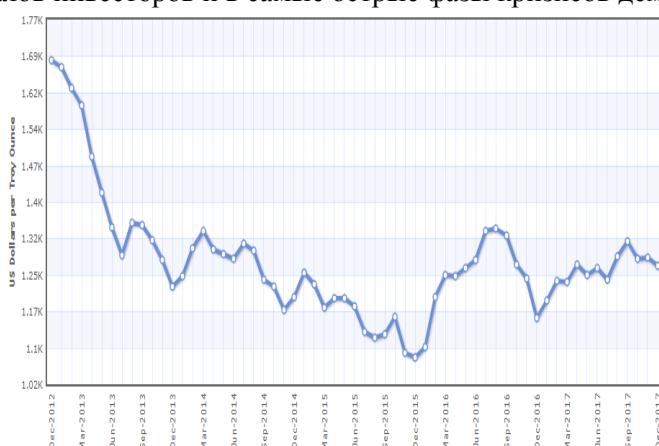
У компании высокая ожидаемая дивидендная доходность на уровне 8%.

Целевая цена по акциям компании составляет 115 рублей.



Инвестиции в акции «Полюс»

Цены на золото за последние 5 лет также находятся на относительно низких значениях. А в случае дестабилизации мировой финансовой системы золото зачастую выступает в качестве средства защиты капиталов инвесторов и в самые острые фазы кризисов демонстрирует рост.



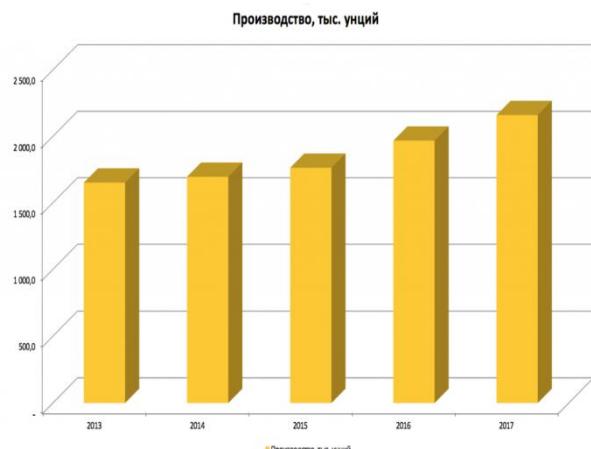
По этой причине золотодобывающие компании должны являться необходимым элементом сбалансированного инвестиционного портфеля.

Основной драйвер роста по компании - это рост производственных показателей. В планах компании увеличение добычи на 40% относительно уровня 2016 года к 2020 году. Это без сомнения кардинальным

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
образом улучшил финансовые показатели компании. Шаги к этому компания уже предприняла, в 2017 году началось освоение и разработка месторождения "Сухой Лог" - одного из крупнейших золотоносных месторождений в мире.

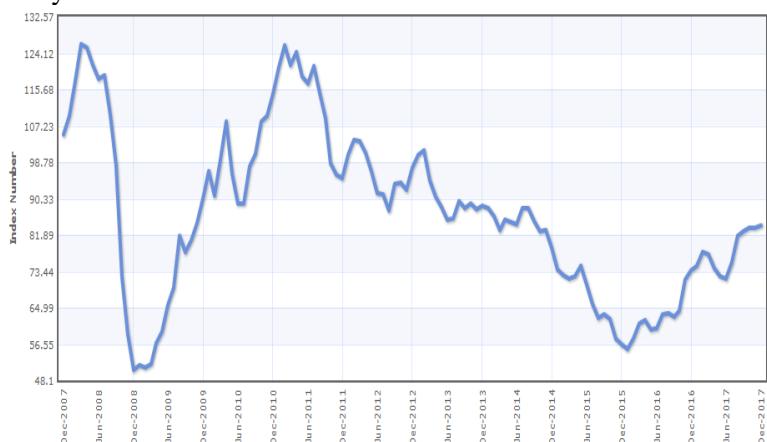
Текущие производственные результаты компании так же подтверждают ожидаемую тенденцию роста производственных показателей.



В 2017 году рост производства золота составил 9,77%, а так же превысил собственные прогнозы компании на 3%.

Инвестиции в сектор металлургии

Для демонстрации ценовой динамики сектора обратим внимание на сводный индекс цен на металлы Commodity Metals Price Index.

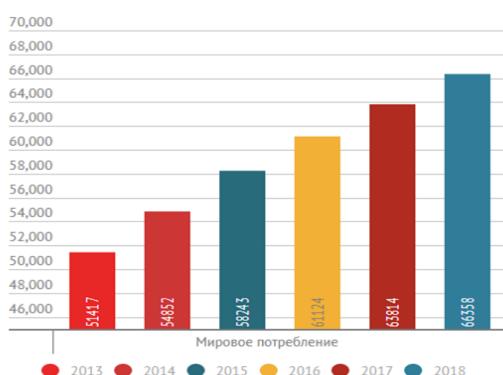


Можно с уверенностью констатировать, что цены на металлы прошли свои циклические минимумы и находятся в восходящей ценовой динамике. В целом это позитивно для сектора и прибыли компаний.

Инвестиции в акции «Русал»

Несмотря на то, что цены на алюминий на текущий момент находятся на высоких отметках, продолжается рост потребления алюминия. Прогнозы на 2018 год предполагают рост потребления алюминия на 4%, а для баланса спроса и предложения - это значительный прирост.

Рост мирового потребления алюминия



Минувший год для компании очень успешен. У компании очень высокая динамика финансовых результатов, рост выручки составил 21,3%; рост чистой прибыли составил 41,6%.

При сохранении текущей конъюнктуры рынка алюминия у компании есть возможность повторить

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
столь высокую динамику финансовых результатов.

С точки зрения инвестиционной оценки по модели дисконтированных денежных потоков, то Русал недооценен и имеет значительный потенциал роста.

Компания работает с высоким уровнем кредитного рычага и использует очень много заемных средств, в текущей ситуации на фоне снижения ключевой ставки ЦБ и соответственно становящихся более дешевыми кредитами, компания оказывается в выигрышном положении, так как снижение учетной ставки ЦБ, означает снижение платежей по кредитному портфелю компании, это способно существенно поднять чистую прибыль. В текущей ситуации - это фактор роста.

Плюсом в дальнейшем также может сыграть то, что РУСАЛ является одним из кандидатов на включение в индекс MSCI в 2018 году.

Целевая цена по акциям Русала составляет 60,9 руб.



Инвестиции в акции «Северсталь»

Цены на рулонную сталь выросли от своих минимальных значений и переломили свою нисходящую тенденцию. Товарные рынки цикличны, поэтому справедливо ожидать дальнейшего роста цен на сталь.



Помимо комфортных цен на продукцию компании, Северсталь - это крайне высокоэффективная компания по своим операционным и финансовым показателям. В российском сегменте черной металлургии Северсталь считается самой высокотехнологичной компанией, которая производит самые высокотехнологичные и качественные сорта стали. С точки зрения финансовых показателей компания демонстрирует также великолепные результаты. Компания работает с соблюдением "формулы эффективного бизнеса" и имеет высокую рентабельность собственного капитала на уровне 42,1%.

Северсталь - это компания, которая выплачивает высокие дивиденды. В 2017 году дивидендная доходность компании составила 11,8%, это очень высокий уровень дивидендной доходности для ликвидной стабильной компании.

С точки зрения инвестиционной оценки по модели дисконтированных денежных потоков, то компания является недооцененной и имеет значительный потенциал роста.

Целевая цена по акциям Северстали составляет 1469 руб.

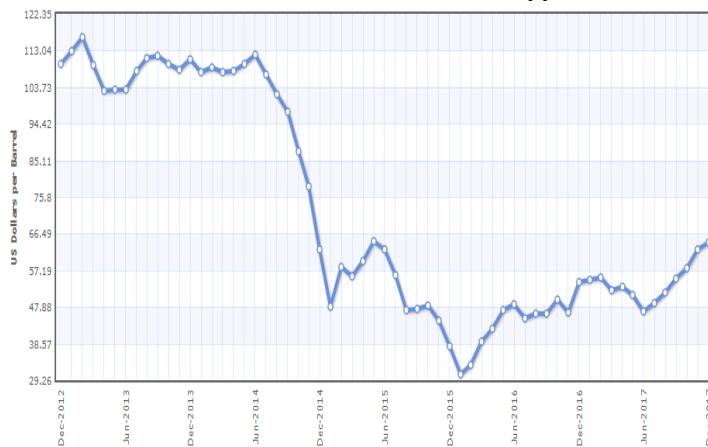
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Инвестиции в нефтегазовый сектор

Цены на нефть в значительной степени выросли от своих минимальных значений, показанных в начале 2016 года и достигли отметки в 70\$ за баррель.



Эти уровни очень комфортны для нефтяных компаний и обеспечивают высокие финансовые результаты. Основной сценарий дальнейшего поведения нефтяных котировок — это то, что цены будут продолжать оставаться в диапазоне 70\$ - 60\$, что обеспечит высокие финансовые результаты нефтяным компаниям.

Инвестиции в акции «Газпромнефть»

Компания обладает очень стабильной и высокой динамикой финансовых показателей. При этом важно, что финансовые показатели компании растут как за счет роста нефтяных котировок, так и за счет роста объемов производства в натуральных показателях.

Рост финансовых результатов



Основные финансовые и операционные показатели

3 кв. 2017	2 кв. 2017	Δ, %	Финансовые результаты (млн. руб.)		9 мес. 2017	2016	Δ, %
513 251	478 668	7,9	Выручка с учетом пошлины (продажи)*	1 457 525	1 221 326	19,3	
153 439	128 013	19,9	Скорректированная EBITDA**	399 246	324 669	22,9	
6 663	5 800	14,9	руб./т. н. э.	5 954	5 114	16,4	
15,23	13,69	11,2	долл. США***/барр. н. э.	13,77	10,07	36,7	
77 731	49 316	57,6	Прибыль, относящаяся к акционерам ПАО «Газпром нефть»	189 000	147 480	28,2	

Операционные результаты							
Добыча углеводородов с учетом доли в совместных предприятиях (млн. барр. н. э.)				Добыча нефти и конденсата с учетом доли в совместных предприятиях (млн. т. н. э.)			
170,72				497,10			
23,03				67,05			
1,86				1,82			
120,33				1,72			
302,38				5,8			
11,12				350,33			
Добыча газа с учетом доли в совместных предприятиях (млрд. куб. футов)				328,37			
Объем переработки на собственных НПЗ и НПЗ совместных предприятий (млн. т.)				880,68			
29,85				861,10			
				(4,4)			

Рост добычи компании

Также стоит учесть, что очень высокую долю в выручке компании занимают нефтепродукты глубокой переработки, это дополнительно снижает чувствительность выручки компании к ценам на нефть.

При этом, с точки зрения показателя P/E, Газпромнефть является одной из самых недооцененных компаний. Текущее значение показателя P/E по компании составляет 4,65. Согласно оценке по модели дисконтированных денежных потоков компания является также существенно недооцененной. Все это в совокупности дает существенный потенциал роста бумагам компании.

Целевая цена по акциям Газпромнефти составляет 403,4 руб.



Инвестиции в финансовый сектор

2017 год для финансового сектора в целом выдался крайне тяжелым. Ключевым моментом стало достижение апогея кризиса в банковской системе, когда проблемы с дефицитом капитала стали испытывать сначала банки уровня ТОП-30, а под конец года и ТОП-10. В 2018 году Центральный Банк продолжит санацию сектора, но завершение негативных тенденций видится уже достаточно близко. В данном случае наиболее значимое влияние окажет эффект низкой базы банковского сектора, так как в виду кризиса и из-за больших потенциальных рисков сектор в целом имеет существенную недооценку.

В таких ситуациях необходимо просто выбирать те инвестиционные идеи, которые имеют значительную инвестиционную недооценку и демонстрируют стабильные финансовые результаты.

Инвестиции в акции «Банк СПБ»

По итогам работы за 9 мес. 2017 года банк продемонстрировал неплохие результаты и высокую динамику роста чистой прибыли.

Процентные доходы банка за данный период снизились, но это вполне закономерно на фоне существенного снижения ключевой ставки. Прибыль банка выросла за счет снижения объемов резервирования средств, что позволяет банку безболезненно показывать низкий уровень просроченной задолженности. Уровень просроченной задолженности находится ниже среднего уровня по ТОП-100 банков.

Текущее значение показателя Р/Е по банку составляет 3,54, а значение показателя Р/В составляет 0,43. Все это говорит о крайне низкой инвестиционной оценке банка.

Целевая цена по акциям Банка Санкт-Петербург составляет 108,8 руб.

Инвестиции в электроэнергетику

Электроэнергетика является базовым сектором для практически всех отраслей экономики. Не может быть экономического роста, а также роста отдельных секторов и компаний без увеличения потребления электроэнергии. В данном случае положительные ожидания роста экономики в 2018 году безусловно делают привлекательным сектор электроэнергетики. По прогнозам Минэкономразвития рост ВВП в 2018 году в России должен составить порядка 3%.

Также стоит отметить, что сектор энергетики остается одним из самых недооцененных секторов на российском фондовом рынке.

Инвестиции в аграрный сектор

Все товарные рынки цикличны, а рынки сельхозпродукции цикличны в особенности. Поэтому, когда на рынке мы наблюдаем циклические долгосрочные минимумы цен, это очень привлекательные инвестиционные возможности.

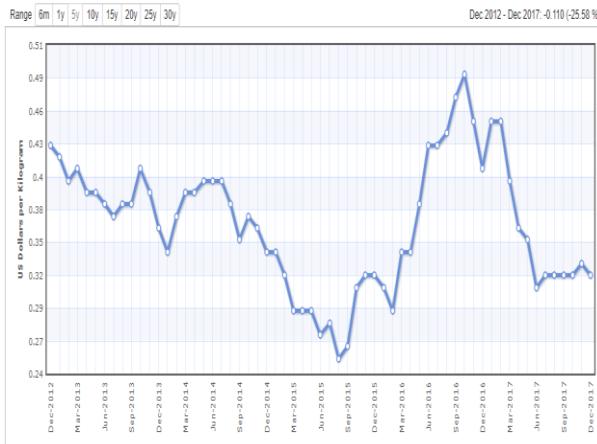
Индекс цен на сельхозпродукцию находится на своих десятилетних циклических минимумах.

Инвестиции в акции «РусАгро»

Прошедший год был очень тяжелым для компании. Цены на производимую продукцию компании значительно снизились. Самый большой и самый маржинальный сегмент бизнеса РусАгро - это производство сахара. Цены на сахар снизились очень существенно и находятся на своих исторически минимальных отметках.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Компании, которым удается работать с прибылью даже при плохой конъюнктуре рынка, которые в этот момент не уходят с рынка, в дальнейшем будут являться основными выгодоприобретателями от роста цен на производимую продукцию.

Также РусАгро активно наращивает посевные площади, особенно на Дальнем Востоке. В долгосрочной перспективе это крайне позитивный момент.

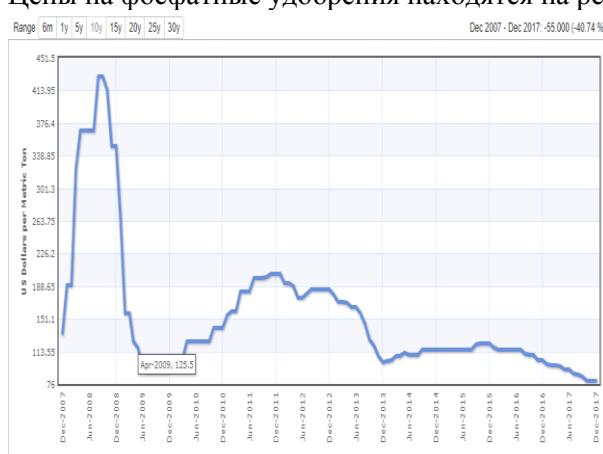
Целевая цена по акциям РусАгро составляет 1032 руб.



Сектор производства удобрений

Данный сектор напрямую зависит от рынков сельхоз продукции, если там высокий урожай и много запасов продукции, то цены как на сельхоз продукцию, так и на удобрения естественно снижаются.

Цены на фосфатные удобрения находятся на рекордных минимумах за последние 10 лет.



Инвестиции в акции «ФосАгро»

Компания переживает фазу максимально негативной конъюнктуры рынка и при этом работает с прибылью.

За 9 мес. 2017 года. Выручка компании снизилась и чистая прибыль так же, но в натуральных показателях реализация компании выросла относительно 9 мес. 2016 года.

Все это говорит нам о том, что компания имеет хороший потенциал дальнейшего роста бизнеса и дальнейшего роста финансовых показателей. Товарные рынки цикличны, поэтому период низких цен на продукцию компаний является хорошим шансом для покупки акций компании перед существенной волной роста финансовых показателей.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Целевая цена по акциям ФосАгро составляет 3200 руб.

Инвестиции в строительный сектор

Строительный сектор - это наиболее чувствительный сектор к негативным макроэкономическим проявлениям. Поэтому, когда экономика растет, именно строительный сектор одним из первых получает преимущество. Сектор интересен так же на фоне снижения учетной ставки Центральным Банком РФ. Многие компании сектора очень закредитованы, а снижение ставки снижает стоимость обслуживания их долга и позволяет получить больше прибыли. С этой точки зрения положительные ожидания роста экономики РФ в 2018 году и продолжение тренда на снижение учетной ставки, должны стать катализатором роста компаний строительного сектора.

Инвестиции в акции «Мостотрест»

Основной драйвер роста для компании в 2018 году - это рост объемов строительных работ и снижение стоимости обслуживания долга в связи со снижением учетной ставки ЦБ. Рост объемов строительства планируется сразу по нескольким направлениям.

Рост объемов дорожного строительства компании. На автомобильных дорогах федерального значения по завершении строительства и реконструкции намечено осуществить ввод в эксплуатацию участков общей протяженностью 326,2 км (в 2016 г. введено 303,6 км). При этом важными направлениями остаются строительство транспортного перехода через Керченский пролив и подходов к нему со стороны Краснодарского края, строительство и реконструкция участков автомобильных дорог федерального значения на территории Дальнего Востока, Северного Кавказа, Московского и Санкт-Петербургского транспортных узлов.

Рост объемов железнодорожного строительства. Строительство высокоскоростной железнодорожной магистрали Москва – Казань, реализация проектов по развитию транспортной инфраструктуры в целях подготовки к чемпионату мира по футболу в 2018 г., завершение работ по развитию линий метрополитена в городах Нижний Новгород и Санкт-Петербург, реализация перехода через Керченский пролив и развитие транспортной инфраструктуры в Республике Крым. Все это позволит увеличить ввод в эксплуатацию дополнительных главных путей и новых железнодорожных линий.

Реконструкция авиаузлов. Основными приоритетами являются: завершение реконструкции аэропортов в городах, включенных в программу подготовки к проведению в 2018 г. в Российской Федерации чемпионата мира по футболу, включая реконструкцию аэродромной инфраструктуры аэропортов Москвы (Шереметьево, Домодедово), Калининграда, Волгограда, Саранска, Нижнего Новгорода, Самары и Екатеринбурга.

Согласно оценке по модели дисконтирования денежных потоков, компания так же в значительной степени недооценена и предполагает значительный потенциал роста.

Компания выплачивает высокие дивиденды. За 2016 год дивидендная доходность по акциям компании составила 9,25%, а за 2017 год компания выплатила дивиденды по результатам работы за 9 мес., дивидендная доходность составила 5,16%. Так как финансовые результаты растут и растет прибыль компании, справедливо ожидать роста дивидендных выплат в 2018 году.

Целевая цена по акциям Мостотреста составляет 248,8.

Выводы: помним про диверсификацию, стратегию и защитные активы

Стоит понимать, что подавляющее большинство инвестиционных идеи - это долгосрочные идеи, которые в силу ряда факторов могут отработать в течение предстоящего года. Но предпочтительные сроки инвестирования на текущий момент, находятся на временном горизонте от 3 до 5 лет. Для того чтобы сформировать эффективный инвестиционный портфель, который способен приносить стабильную доходность, необходим комплексный подход, учитывающий стратегию инвестирования, цели инвестора, реакции на внешнюю среду и другие факторы.

Акции некотируемые⁶

Среди разнообразия ценных бумаг существуют пакеты акций, называемые некотируемыми, которые не проходят оценку их рыночной стоимости. В то же время, некотируемые акции имеют значение при оценке стоимости бизнеса, для текущего учета активов организации, а также при налогообложении граждан. Акции без котировки, интересующие инвесторов, требуют применения особых оценочных механизмов, позволяющих определить их реальную стоимость.

В силу особенностей развития предпринимательской деятельности, не все компании могут позволить себе стать свободными участниками фондового рынка, поэтому в финансовой сфере доля некотируемых бумаг достаточно велика. Чтобы обеспечить держателям бескотировочных бумаг возможность развиваться и совершать различные действия с принадлежащими им документальными активами, осуществляется периодическая переоценка таких бумаг на основе различных методологических подходов.

⁶ <https://infoption.ru/33218>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Держатели некотируемых акций

В качестве держателей акций, не имеющих котировки, выступают определенные категории лиц и организаций:

- предприятие среднего и малого бизнеса, предполагающие посредством выпуска собственных акций привлечь инвесторов, но не обладающие достаточными пакетами ценных бумаг для выхода на фондовую биржу;
- компании, которым отказано в доступе к официальным биржевым торговам, в данную группу входят бизнес-структуры, не прошедшие процедуру листинга;
- предприятия, финансовое положение которых близко к банкротству;
- предприятия с малодоходным, либо бездоходным производством;
- компаний с перспективой скорого закрытия;
- сотрудники компаний, получающие акции, как форму премирования или часть оплаты за выполненную работу;
- физические лица, получившие акции в процессе наследования либо дарения.

Рынок некотируемых акций

Не только в России, но и в западных странах приняты внебиржевые сделки с акциями без котировок, которые по массовости и объемам операций оцениваются как вполне сформировавшийся рыночный сектор обращения ценных бумаг. Особой привлекательностью для участников внебиржевой торговли акциями, является менее строгие условия проведения сделок, а также меньшая затратность доступа к таким финансовым операциям.

Одновременно с этим, оборот некотируемых бумаг связан с большими рисками, что требует проведения постоянного анализа и переоценки в целях предотвращения значительных потерь как инвесторами, так и продавцами. Кроме внебиржевого оборота возможно частное размещение пакетов акций без котировок, с помощью которого акционерное общество получает свободный доступ к инвестиционным ресурсам. Эмиссионные организации или брокеры организуют частный вид размещения преимущественно среди пенсионных фондов и страховых компаний.

4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов и единственно возможное могло бы быть в качестве их целевого назначения. Использование в другом качестве невозможно, поэтому настояще использование является наиболее эффективным использованием, никакое другое использование не будет юридически и финансово возможным.

5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ (АКЦИИ, ДОЛЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ).

Исходя из того, что конкурсное производство по предприятиям ЗАО «Бетон», ЗАО «МДС-ГРУПП», ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры» завершено, требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника считаются погашенными. Следовательно, рыночная стоимость акций данных предприятий не рассчитывалась и составляет **0,00 рублей**.

5.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

В основе всех существующих методов расчета рыночной стоимости лежат три основные подхода к оценке:

1. затратный подход (подход на основе активов);
2. доходный подход;
3. сравнительный подход.

5.1.1. Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных ранее издержек. Базовая формула, используемая в затратном подходе:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Затратный подход к оценке бизнеса реализуется двумя методами – методом на основе активов и методом ликвидационной стоимости. **Метод чистых активов.**

При оценке стоимости собственного капитала методом чистых активов может применяться «Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ»⁷

Согласно данному нормативному положению, «...под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету».

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- нематериальные активы,
- основные средства,
- незавершенное строительство,
- доходные вложения в материальные ценности,
- долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, за исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров,
- прочие внеоборотные активы, включая величину отложенных налоговых активов,
- запасы,
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям,
- дебиторская задолженность, за исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал,
- денежные средства,
- прочие оборотные активы.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам,
- прочие долгосрочные обязательства, включая величину отложенных налоговых обязательств⁸,
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам,
- кредиторская задолженность,
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов,
- резервы предстоящих расходов,
- прочие краткосрочные обязательства.

В результате расчета по указанной методике определяется балансовая стоимость собственного капитала. Однако балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета и ряда других факторов, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В этой связи для целей определения рыночной стоимости собственного капитала компании перед оценщиком встает задача корректировки баланса предприятия. Для этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Затем определяется текущая стоимость обязательств. Из обоснованной рыночной стоимости суммы активов вычитается текущая стоимость обязательств, полученный результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия (100%-ого пакета обыкновенных акций, 100% доля в ООО).

Метод расчета ликвидационной стоимости.

Метод ликвидационной стоимости при оценке бизнеса предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим и продолжать свой бизнес.

Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и закрытии его бизнеса, раздельной распродаже активов и после расчетов со всеми кредиторами.

Различают три вида ликвидационной стоимости:

Упорядоченную, когда распродажа активов ликвидируемого предприятия осуществляется в течение разумного периода времени, с тем чтобы можно было получить максимально возможные цены продажи активов.

Принудительную, когда активы предприятия распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе.

⁷ Порядок расчета чистых активов в настоящее время законодательно определен только для акционерных обществ. Он утвержден приказом Минфина РФ N 10н, ФКЦБ РФ N 03-6/пз от 29.01.2003 "Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ". Этот же порядок применяется и для оценки чистых активов обществ с ограниченной ответственностью.

⁸ В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности.

Стоимость прекращения существования активов предприятия, когда активы предприятия не продаются, а списываются и уничтожаются. Стоимость предприятия в этом случае представляет собой отрицательную величину, так как в этом случае требуются определенные затраты на уничтожение материальных активов.

Последовательность работ по расчету упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия, т. е. стоимости, которую можно получить при упорядоченной ликвидации бизнеса предприятия, состоит в следующем:

- Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия.
- Расчет текущей стоимости активов с учетом затрат на их ликвидацию.
- Корректировка текущей стоимости активов.
- Определение величины обязательств предприятия.
- Вычитание из текущей (корректированной) стоимости активов величины обязательств предприятия.

Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия осуществляется с целью максимизировать, насколько это возможно, выручку от продажи активов для погашения имеющейся за предприятием задолженности.

Как правило, предполагается, что бизнес предприятия прекращается и осуществляется лишь процесс ликвидации предприятия. Ликвидация крупного предприятия занимает около двух лет.

Расчет текущей стоимости активов осуществляется с помощью метода накопления активов, с использованием данных баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату). Проверка и корректировка счетов баланса производится одновременно с проведением инвентаризации имущества предприятия на дату оценки. Инвентаризация имущества предприятия осуществляется в соответствии с методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств. Одновременно с инвентаризацией имущества предприятия рассчитываются рыночная стоимость земельного участка, на котором оно расположено и текущая стоимость остальных активов.

Корректировка текущей стоимости активов. При расчете ликвидационной стоимости предприятия необходимо учесть и вычесть из стоимости активов затраты, связанные с их ликвидацией. Это административные издержки по поддержанию работы предприятия вплоть до завершения его ликвидации, комиссионные выплаты, необходимые налоги и сборы, выходные пособия и выплаты, расходы на перевозку проданных активов и пр. Вырученная от продажи активов денежная сумма, очищенная от сопутствующих затрат, дисконтируется на дату оценки по повышенной ставке дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск и срок поступления денег.

После корректировки статей актива баланса, необходимо осуществить корректировку пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженности. Особое внимание при этом необходимо уделить расчетам по привилегированным акциям, налоговым платежам, а также по так называемым условным обязательствам, которые часто возникают в результате текущих или потенциально возможных судебных разбирательств. Возможно, что в ходе анализа кредиторской задолженности можно будет провести переговоры по изменению условий возврата долгов предприятия.

После определения всех затрат, связанных с ликвидацией предприятия, скорректированная стоимость всех активов баланса уменьшается на сумму затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также на величину всех обязательств предприятия. Таким образом, получается величина ликвидационной стоимости предприятия.

5.1.2.Доходный подход

При оценке предприятия с позиций доходного подхода, само предприятие рассматривается больше не как имущественный комплекс, а как бизнес, дело, которое может приносить прибыль.

Оценка бизнеса предприятия с применением доходного подхода - это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования предприятия и (возможной) дальнейшей его продажи. Таким образом, оценка с позиции доходного подхода во многом зависит от того, каковы перспективы бизнеса оцениваемого предприятия.

При определении рыночной стоимости бизнеса предприятия учитывается только та часть его капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем, при этом очень важно, на каком этапе развития бизнеса собственник начнет получать данные доходы, и с каким риском это сопряжено.

Наибольшую сложность при оценке бизнеса предприятия с позиции доходного подхода (и, соответственно, ограничение его использования) представляет процесс прогнозирования доходов. Кроме того, иногда довольно сложно адекватно определить ставки дисконтирования (капитализации) будущих доходов конкретного предприятия.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Преимущество доходного подхода при оценке бизнеса предприятия состоит в учете перспектив и будущих условий деятельности предприятия (условий формирования цен на продукцию, будущих капитальных вложений, условий рынка, на котором функционирует предприятие, и пр.). Главный недостаток данного подхода (особенно в условиях переходной российской экономики с ее слабыми рыночными институтами и общей нестабильностью) - его умозрительность, порой основанная на недостоверной информации.

Доходный подход представлен двумя основными методами оценки - методом дисконтированных денежных потоков и методом капитализации прибыли.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП).

Оценка стоимости бизнеса предприятия методом ДДП основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит за данное предприятие сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от бизнеса этого предприятия. Собственник, скорее всего, не продаст свой бизнес дешевле текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия, стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов предприятия.

Оценка предприятия методом ДДП состоит из следующих этапов:

- Выбор модели денежного потока.
- Определение длительности прогнозного периода.
- Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
- Прогноз и анализ расходов.
- Прогноз и анализ инвестиций.
- Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
- Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
- Внесение итоговых поправок.

Выбор модели денежного потока зависит от того, необходимо различать собственный и заемный капитал или нет. Разница состоит в том, что проценты на обслуживание заемного капитала могут выделяться как расходы (в модели денежного потока для собственного капитала) или учитываться в составе потока доходов (в модели для всего инвестированного капитала), соответственно меняется величина чистой прибыли.

Длительность прогнозного периода в странах с развитой рыночной экономикой обычно составляет 5 - 10 лет, а в странах с переходной экономикой, в условиях нестабильности, допустимо сокращение прогнозного периода до 3 - 5 лет. Как правило, в качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста предприятия не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период имеет место стабильный темп роста).

Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки требует рассмотрения и учета целого ряда факторов, основные среди которых - это объемы производства и цены на продукцию, спрос на продукцию, ретроспективные темпы роста, темпы инфляции, перспективы капиталовложений, ситуация в отрасли, доля предприятия на рынке и общая ситуация в экономике. Прогноз валовой выручки должен быть логически совместим с ретроспективными показателями бизнеса предприятия.

Прогноз и анализ расходов. На данном этапе оценщик должен изучить структуру расходов предприятия, в особенности соотношение постоянных и переменных издержек, оценить инфляционные ожидания, исключить единовременные статьи расходов, которые не встретятся в будущем, определить амортизационные отчисления, рассчитать затраты на выплату процентов по заемным средствам, сравнить прогнозируемые расходы с соответствующими показателями у конкурентов или среднеотраслевыми.

Прогноз и анализ инвестиций включает три основных компонента: собственные оборотные средства ("рабочий капитал"), капиталы, потребности в финансировании и осуществляется, соответственно, на основе прогноза отдельных компонентов собственных оборотных средств, на основе оцененного остающегося срока службы активов, на основе потребностей в финансировании существующих уровней задолженности и графиков погашения долгов.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного года может производится двумя методами - косвенным и прямым. Косвенный метод анализирует движение денежных средств по направлениям деятельности. Прямой метод основан на анализе движения денежных средств по статьям прихода и расхода, т.е. по бухгалтерским счетам.

Определение ставки дисконта (процентной ставки для пересчета будущих доходов в текущую стоимость) зависит от того, какой тип денежного потока используется в качестве базы. Для денежного потока для собственного капитала применяется ставка дисконта, равная требуемой собственником ставке

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
отдачи на собственный капитал; для денежного потока для всего инвестированного капитала применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства, где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала.

Для денежного потока для собственного капитала наиболее распространенными методами определения ставки дисконта являются метод кумулятивного построения и модель оценки капитальных активов. Для денежного потока для всего инвестированного капитала обычно используют модель средневзвешенной стоимости капитала.

При определении ставки дисконта кумулятивным методом за базу расчетов берется ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляется дополнительный доход, связанный с риском инвестирования в данный вид ценных бумаг. Затем вносятся поправки (в сторону увеличения или уменьшения) на действие количественных и качественных факторов риска, связанных со спецификой данной компании.

В соответствии с моделью оценки капитальных активов (CAPM - Capital Assets Pricing Model) ставка дисконта определяется по формуле:

$$R = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$$

где:

R - требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал;

R_f - безрисковая ставка дохода;

R_m - общая доходность рынка в целом (среднерыночного портфеля ценных бумаг);

β - коэффициент бета (мера систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране);

S₁ - премия для малых предприятий;

S₂ - премия за риск, характерный для отдельной компании;

C - страновой риск.

Согласно модели средневзвешенной стоимости капитала, ставка дисконта (WACC -Weighted Average Cost of Capital) определяется следующим образом:

$$WACC = kd \times (1 - tc) \times wd + kpwp + ksks ,$$

где:

kd - стоимость привлеченного заемного капитала;

tc - ставка налога на прибыль;

wd - доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;

kp - стоимость привлечения акционерного капитала (привилегированные акции);

wp - доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

ks - стоимость привлечения акционерного капитала(обыкновенные акции);

ws - доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия.

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период производится в зависимости от перспектив развития бизнеса в постпрогнозный период, при этом используются следующие методы:

- метод расчета по ликвидационной стоимости (если в постпрогнозный период ожидается банкротство компании с последующей продажей активов);
- метод расчета по стоимости чистых активов (для стабильного бизнеса со значительными материальными активами);
- метод предполагаемой продажи (пересчет прогнозируемого денежного потока от продажи в текущую стоимость);
- метод Гордона (доход первого постпрогнозного года капитализируется в показатели стоимости с помощью коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста);

Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период производится суммированием текущих стоимостей доходов, которые приносит объект в прогнозный период и текущей стоимости объекта в постпрогнозный период.

Внесение итоговых поправок - обычно, это поправки на нефункциональные активы (активы, которые не принимают участия в извлечении дохода) и на фактическую величину собственного оборотного капитала. Если оценивается неконтрольный пакет акций, то необходимо сделать скидку на отсутствие контроля.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков предприятия существенно отличаются от текущих, когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, и, ожидается, что денежный поток в

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, этот метод более применим к приносящим доход предприятиям, имеющим определенную историю хозяйственной деятельности, с нестабильными потоками доходов и расходов.

Метод ДДП в меньшей степени применим к оценке бизнеса предприятий, терпящих систематические убытки (хотя и отрицательная величина стоимости бизнеса может быть аргументом для принятия того или иного решения). Следует также соблюдать определенную осторожность в применении этого метода при оценке бизнеса новых предприятий, т.к. отсутствие ретроспективы прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков.

Метод ДДП - весьма сложный и трудоемкий процесс, однако во всем мире он признан как наиболее теоретически обоснованный метод оценки бизнеса действующих предприятий. В странах с развитой рыночной экономикой при оценке крупных и средних предприятий, этот метод применяется в 80 - 90% случаев. Главное достоинство метода заключается в том, что он единственный из известных методов оценки, который основан на перспективах развития рынка в целом и предприятия в частности, а это в наибольшей степени отвечает интересам инвесторов.

Метод капитализации прибыли

Метод капитализации прибыли является одним из методов доходного подхода. Суть метода заключается в том, что оцененную стоимость бизнеса действующего предприятия считают равной отношению чистой прибыли к выбранной ставке капитализации.

Рассмотрим практическое применение метода капитализации прибыли по этапам:

- Анализ финансовой отчетности предприятия.
- Определение величины прибыли, которая будет капитализирована.
- Расчет ставки капитализации.
- Определение предварительной величины стоимости бизнеса предприятия.
- Внесение итоговых поправок.

Анализ финансовой отчетности предприятия проводится на основе баланса предприятия и отчета о финансовых результатах. Желательно наличие этих документов хотя бы за последние три года. При анализе финансовой документации предприятия, необходимо провести ее нормализацию, т.е. сделать поправки на единовременные и чрезвычайные статьи, как баланса, так и отчета о прибылях и убытках, которые не носили регулярного характера в прошлой деятельности предприятия и вряд ли будут повторяться в будущем. Кроме того, если возникает необходимость, можно трансформировать бухгалтерскую отчетность предприятия, т.е. представить ее в соответствии с общепринятыми стандартами бухгалтерского учета (GAAP -Generally Accepted Accounting Principles).

Определение величины прибыли, которая будет капитализирована - это фактически выбор периода времени, за который подсчитывается прибыль:

- прибыль последнего отчетного года;
- прибыль первого прогнозного года;
- средняя величина прибыли за 3 -5 последних лет.

В большинстве случаев используется прибыль последнего отчетного года.

Расчет ставки капитализации обычно производится исходя из ставки дисконта путем вычета ожидаемых среднегодовых темпов роста прибыли. Для определения же ставки дисконта чаще всего используют следующие методики:

- модель оценки капитальных активов;
- модель кумулятивного построения;
- модель средневзвешенной стоимости капитала.

Эти методики уже были описаны при рассмотрении метода дисконтированных денежных потоков.

Определение предварительной величины стоимости бизнеса предприятия производится по простой формуле:

$$V = I / R,$$

где:

V - стоимость;

I - величина прибыли;

R - ставка капитализации.

Внесение итоговых поправок (при необходимости) производится на нефункциональные активы (те активы, которые не принимают участия в извлечении дохода), на недостаток ликвидности, на контрольный или неконтрольный пакет оцениваемых акций или долей.

Метод капитализации прибыли при оценке бизнеса предприятия обычно используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Данный метод наиболее применим к предприятиям, приносящим стабильную прибыль, величина которой из года в год меняется незначительно (или темпы роста прибыли постоянны). В отличие от оценки недвижимости, в оценке бизнеса предприятий данный метод применяется довольно редко и в основном для мелких предприятий, из - за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, что характерно для большинства крупных и средних предприятий

5.1.3.Сравнительный подход

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке бизнеса или акций предприятия является наличие активного фондового рынка, поскольку этот подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках с акциями аналогичных предприятий. Кроме того, применение сравнительного подхода возможно только при наличии доступной разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому предприятию, но и по компаниям-аналогам, отобранным оценщиком в процессе оценки. В современной российской экономической реальности, эти необходимые условия зачастую делают сравнительный подход трудно применимым.

Метод продаж (сделок).

Метод продаж, или метод сделок, основан на использовании цены приобретения предприятия - аналога в целом или его контрольного пакета акций.

Технология применения метода продаж практически полностью совпадает с технологией метода рынка капитала. Различие заключается только в типе исходной ценовой информации: метод рынка капитала в качестве исходной использует цену одной акции, не дающей никаких элементов контроля, а метод продаж - цену контрольного или полного пакета акций, включающую премию за элементы контроля. Соответственно, метод продаж и используется для оценки полного или контрольного пакета акций предприятия.

Метод рынка капитала.

Метод рынка капитала, или метод компании-аналога, основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. То есть, при оценке акций (бизнеса) предприятия, базой для сравнения служит цена на единичную акцию компаний-аналогов и в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного пакета акций.

Процесс оценки акций (бизнеса) предприятия с применением метода рынка капитала включает следующие основные этапы:

- сбор необходимой информации;
- выбор аналогичных предприятий;
- финансовый анализ;
- расчет оценочных мультипликаторов;
- выбор величины мультипликатора;
- определение итоговой величины стоимости.

Сбор необходимой информации подразумевает с одной стороны, сбор данных о фактических ценах купли-продажи акций, аналогичных с акциями оцениваемой компании, а с другой стороны подбор бухгалтерской и финансовой отчетности, как оцениваемого предприятия, так и компаний-аналогов. Качество и доступность такой информации, безусловно, зависят от уровня развития фондового рынка и играют решающую роль в оценке акций (бизнеса) данным методом.

Выбор аналогичных предприятий производится путем сужения первичной (довольно широкой) выборки предприятий-аналогов. Если первичный отбор производится по достаточно общим критериям сопоставимости (отраслевая принадлежность, производимая продукция, ассортимент, объем производства), то в дальнейшем список сужается из-за отказа некоторых фирм предоставить необходимую информацию, а также из-за введения более специфичных критериев сопоставимости (уровень диверсификации производства, положение на рынке, размер, характер конкуренции, перспективы роста, финансовый риск, качество менеджмента и т.д.).

Финансовый анализ является важнейшим приемом определения сопоставимости аналогичных компаний с той, чьи акции (бизнес) оцениваются. Во - первых, с помощью финансового анализа можно определить рейтинг оцениваемой компании в списке аналогов; во - вторых, он позволяет обосновать степень доверия оценщика к конкретному виду мультипликатора в общем их числе, что в конечном счете определяет вес каждого варианта стоимости при выведении итоговой величины; в - третьих, финансовый анализ является основой для внесения необходимых корректировок, обеспечивающих увеличение сопоставимости и обоснованности окончательной стоимости оцениваемых акций (бизнеса).

Расчет оценочных мультипликаторов (коэффициентов, показывающих отношение рыночной цены предприятия или акции к финансовой базе) происходит в следующем порядке:

Определить цену акции по всем компаниям, выбранным в качестве аналога - это даст значение числителя в формуле.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Вычислить финансовую базу (прибыль, выручку от реализации, стоимость чистых активов и т.д.) либо за определенный период, либо по состоянию на дату оценки - это дает величину знаменателя.

На практике, при оценке акций (бизнеса) предприятия используются два типа мультиликаторов: интервальные и моментные. К интервальным мультиликаторам относятся:

- цена/прибыль;
- цена/денежный поток;
- цена/ дивидендные выплаты;
- цена/выручка от реализации.
- К моментным мультиликаторам относятся:
- цена/балансовая стоимость активов;
- цена/ чистая стоимость активов.

Группа мультиликаторов цена/прибыль, цена/денежный поток является наиболее применяемой, так как информация о прибыли оцениваемой компании и предприятий-аналогов является наиболее доступной.

Возможность применения того или иного мультиликатора группы цена/дивиденды зависит от целей оценки. Если оценка акций проводится в целях поглощения предприятия, то способность выплачивать дивиденды не имеет значения, так как оно может прекратить свое существование в привычном режиме хозяйствования. При оценке контрольного пакета акций оценщик ориентируется на потенциальные дивиденды, так как инвестор получает право решения дивидендной политики. Мультиликаторы данной группы при оценке акций целесообразно использовать, если дивиденды выплачиваются достаточно стабильно как в аналогах, так и в оцениваемой компании.

Мультиликатор цена/выручка от реализации используется редко, в основном для проверки объективности результатов, получаемых другими способами или для оценки акций (бизнеса) предприятий сферы услуг (реклама, страхование и т.п.).

Оптимальная сфера применения мультиликатора цена/балансовая стоимость - оценка холдинговых компаний, либо необходимость быстро реализовать крупный пакет акций. Финансовой базой для расчета являются чистые активы оцениваемой компании и компаний-аналогов.

Мультиликатор цена/чистая стоимость активов применяют в том случае, если соблюдаются следующие требования:

- оцениваемая компания имеет значительные вложения в собственность (недвижимость, ценные бумаги, газовое или нефтяное оборудование);
- основной бизнес компании являются хранение, покупка и продажа такой собственности, при этом управленческий и рабочий персонал добавляет к продукции в этом случае незначительную стоимость.

Определение итоговой величины стоимости состоит из трех основных этапов:

- выбора величины мультиликатора;
- взвешивания промежуточных результатов;
- внесения итоговых корректировок.

Выбор величины мультиликатора является наиболее сложным этапом, требующим особенно тщательного обоснования, зафиксированного впоследствии в отчете об оценке акций (бизнеса) предприятия. Поскольку одинаковых компаний не существует, диапазон величины одного и того же мультиликатора по компаниям-аналогам бывает достаточно широк. Оценщик отсекает экстремальные величины и рассчитывает среднее значение мультиликатора по группе аналогов. Затем проводит финансовый анализ, причем для выбора величины конкретного мультиликатора использует финансовые коэффициенты и показатели, наиболее тесно связанные с данным мультиликатором по величине финансового коэффициента определяет положение (ранг) оцениваемой компании в общем списке. Полученные результаты накладываются на ряд мультиликаторов, и достаточно точно определяется величина, которая может быть использована для расчета стоимости акций (бизнеса) рассматриваемой компании.

Проделав данную процедуру с различными мультиликаторами, оценщик в зависимости от конкретных условий, целей и объекта оценки, степени доверия к той или иной информации придает каждому мультиликатору свой вес. На основе взвешивания получается итоговая величина стоимости акций (бизнеса), которая может быть взята за основу для проведения последующих корректировок.

Наиболее типичными являются следующие корректировки. Портфельная скидка предоставляется при наличии непривлекательного для покупателя характера диверсификации производства. Оценщик при определении окончательного варианта стоимости должен учесть имеющиеся активы непроизводственного назначения. Если в процессе финансового анализа выявлены либо недостаточность собственного

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
оборотного капитала, либо экстренная потребность в капитальных вложениях, полученную величину необходимо вычесть. Возможно применение скидки на ликвидность.

Как видно, метод рынка капитала при оценке акций (бизнеса) действующего предприятия достаточно сложен и трудоемок в применении. Однако, результаты, полученные с помощью этого метода, имеют хорошую объективную основу, уровень которой зависит от возможности привлечения широкого круга компаний-аналогов.

Метод отраслевых коэффициентов

Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений, основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой бизнеса предприятия и определенными финансовыми параметрами.

Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продажи различных действующих предприятий и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. В результате многолетних обобщений, в странах с развитой рыночной экономикой разработаны достаточно простые формулы определения стоимости бизнеса предприятия.

Например, цена бензозаправочной станции колеблется в диапазоне 1,2 - 2 месячной выручки, рекламные агентства продаются за 0,7 годовой выручки, бухгалтерские фирмы - за 0,5 годовой выручки, а цена предприятия розничной торговли может быть определена следующим образом: 0,75 - 1,5 величины чистого годового дохода увеличивается на стоимость оборудования и запасов, которыми располагает предприятие.

Метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в российской практике оценки бизнеса в связи с отсутствием необходимой информации, сбор и обобщение которой требуют длительного периода времени и определенной экономической стабильности.

Как видно, несмотря на достаточно широкий спектр современных методов оценки бизнеса предприятий, ни один из них не является универсальным. Каждый подход и каждый метод в рамках одного подхода имеет свои преимущества и ограничения и каждый по - своему освещает стоимость предприятия. Вид определяемой стоимости, цель и задача оценки, безусловно, являются определяющими критериями выбора подхода и метода оценки, но при этом необходимо учитывать, что объективность оценки будет выше, если оценщик сумеет найти возможность применения нескольких подходов к определению стоимости бизнеса предприятия.

5.1.4.Определение подходов и методов оценки для целей настоящего отчета

В рамках настоящего отчета, для целей определения рыночной стоимости акций и 100% доли ООО расчет производился с использованием затратного подхода.

Учитывая тот факт, что оцениваемые предприятия имеют большую кредиторскую задолженность, являются банкротами, расчет их стоимости целесообразно проводить методом ликвидационной стоимости. Расчет стоимости общества будет производиться следующим образом:

- Расчет рыночной стоимости активов на дату оценки.
- Определение величины обязательств Общества.
- Вычитание из текущей (корректированной) стоимости активов величины обязательств Общества.

Доходный подход не использовался, т.к. финансово-хозяйственная деятельность предприятиями не ведется, большая их часть находится в стадии банкротства. Спрогнозировать дальнейшее развитие Общества до момента, когда оно будет получать прибыль не представляется возможным.

Сравнительный подход не использовался, поскольку информация о продажах аналогичных объектов на открытом рынке отсутствует.

5.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ АО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №1»

Процедура определения стоимости Общества затратным подходом включает в себя, как правило, следующие шаги:

- Расчет рыночной стоимости активов на дату оценки.
- Определение величины обязательств Общества.
- Вычитание из текущей (корректированной) стоимости активов величины обязательств Общества.

Статьи актива и пассива баланса Общества, принимаемые к расчету чистых активов, представлены в нижеприведенной таблице по данным бухгалтерского баланса за 2016 г. в тыс. руб. Другие данные по предприятию отсутствуют.

Таблица 8

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Активы	Код показателя	30.12.2016 г.
I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ		
Основные средства	1150	51 107,00
Отложенные налоговые активы	1180	1 214 868,00
Итого по разделу	1100	1 265 975,00
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	1 883 060,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	179 863,00
Дебиторская задолженность	1230	10 836 726,00
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 733 023,00
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 607,00
Прочие оборотные активы	1260	4 720 144,00
Итого по разделу II	1200	20 357 423,00
Баланс	1600	21 623 398,00
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ		
Уставный капитал	1310	11,00
Добавочный капитал	1350	371 000,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в т.ч.:	1370	1 117 268,00
Итого по разделу III	1300	1 488 279,00
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	3 064 144,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 203 363,00
Итого по разделу IV	1400	4 267 507,00
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	3 769 437,00
Кредиторская задолженность	1520	12 098 175,00
Итого по разделу V	1500	15 867 612,00
Баланс	1700	21 623 398,00

5.2.1. Расчет рыночной стоимости активов.

Расчету стоимости активов принимаются все активы предприятия (внеоборотные и оборотные).

По данным бухгалтерского баланса на 30.12.2016 г. в активах Общества числятся внеоборотные активы – основные средства, в составе оборотных активов числятся запасы, налог на добавленную стоимость, финансовые вложения, денежные средства и прочие оборотные активы.

1. Основные средства.

Основные средства предприятия составляют 51 107,00 тыс. рублей. Арбитражным судом Московской области вынесено определение по делу № А41-13602/15 от «08»июня 2016г. о введении процедуры наблюдения в отношении АО "Строительное управление № 1". На дату оценки инвентаризация имущества не производилась, информация о составе основных средств отсутствует. Таким образом, Оценщик не располагает данными об имуществе, входящем в состав основных средств, что не позволяет произвести коррекцию данной статьи в соответствии с рыночными ценами. Размер данной статьи принят по балансу.

2. Отложенные налоговые активы

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Иначе говоря, отложенный налоговый актив возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете меньше, чем в налоговом, и эта разница временна.

Отложенный налоговый актив = временная разница * ставка налога на прибыль.

В бухгалтерском учете отложенные налоговые активы отражаются на одноименном счете 09. В бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы отражаются по строке 1180 бухгалтерского баланса, по строке 2450 отчета о прибылях и убытках.

Поскольку Отложенный налоговый актив является временной разницей между бухгалтерским и налоговым учетом, то оценщиком не учитывается стоимость отложенных налоговых активов в стоимости объекта оценки.

3. Запасы.

В составе запасов учтено:

материалы – 1087758 тыс.руб.;

товары – 172 тыс. руб.;

основное производство – 795130 тыс. руб.

Поскольку расшифровка состава данной статьи отсутствует, корректировку производим в следующем порядке:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Текущая стоимость запасов (материалов) уменьшается примерно на 20% за счет покрытия затрат на хранение (до продажи) и транспортировку их после продажи.

Текущая стоимость готовой продукции уменьшается до 25% на покрытие комиссионных затрат по ее продаже.

Текущая стоимость незавершенного производства сокращается до стоимости отходов⁹.

Таблица 9

Запасы	Сумма, тыс. руб.	Дисконт, %	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
материалы	1087758	-20%	870206,4
товары	172	-25%	129
основное производство	795130	-100%	0
Итого запасы			870335,4

4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов акционерных обществ (утв. приказом Минфина РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. № 10н, 03-6/пз), «налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям должен включаться в расчет чистых активов акционерного общества». Счет 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» предназначен для обобщения информации об уплаченных (причитающихся к уплате) организацией суммах налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, а также работам и услугам. Списание налога с данного счета производится в момент оплаты материалов (в случае предварительной оплаты материалов одновременно с их оприходованием) в дебет счета «Расчеты с бюджетом» по соответствующим субсчетам. При проведении данной проводки произойдет уменьшение кредиторской задолженности на балансовую величину НДС по приобретенным ценностям. Таким образом, данная величина не нуждается в корректировке.

5. Дебиторская задолженность.

Состав дебиторской задолженности неизвестен, поэтому вся задолженность считается подлежащей взысканию.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой некоторый платеж, который предприятие с определенной долей вероятности может получить в будущем. Таким образом, нужно определить текущую стоимость будущего платежа.

Существуют некоторые объективные данные, которые должны учитываться при оценке права требования дебиторской задолженности.

Верхний уровень рыночной стоимости права требования дебиторской задолженности определяется ее номинальной (балансовой) стоимостью.

Нижний уровень рыночной стоимости дебиторской задолженности по истечении периода исковой давности равен нулю.

Период исковой давности права требования дебиторской задолженности определен ст. 196 ГК РФ и составляет три года - за этот период долг может быть погашен добровольно, либо по решению суда (это период времени, в течение которого можно предъявить иск должнику в связи с тем, что он не выполнил свои обязательства по договору; отсчет срока начинается после того, как прошел период, установленный договором для исполнения обязательства).

Таким образом, фактор времени следует отнести к ключевому фактору, в значительной степени определяющему стоимость долга. В условиях абсолютной надежности должника – это основной фактор для формирования мнения о стоимости долга.

В качестве второго ключевого фактора, определяющего стоимость долга, следует рассматривать платежеспособность должника. Количественно этот фактор выражается в виде вероятности возврата долга, которая определяется одной из доступных методик.

В рамках доходного подхода в настоящем отчете применен метод дисконтирования денежных потоков. Рыночная стоимость дебиторской задолженности (PV) определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \frac{F_t}{(1 + R)^{t-t_0}}$$

где:

F t – t-й поток возврата задолженности (номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна

9 «Теория и практика антикризисного управления», Санкт-Петербургский Государственный Университет, Учебное пособие. Г. С-Петербург, 2006 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

быть уплачена должником к определенному сроку погашения);

R – ставка дисконтирования;

t-t о – период прогноза (количество периодов до момента погашения долгового обязательства).

Ставка дисконтирования – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

При определении ставки дисконтирования с учетом факторов риска, присущих эмитенту, применяется *Метод кумулятивного построения*.

Алгоритм расчета ставки дисконтирования представлен ниже:

$$C_{\text{тд}} = C_{\text{тд, бр}} + \text{Пр},$$

где: Стд, бр - безрисковая ставка дохода,

Пр – специфический риск вложения присущий должнику.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др. Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в бизнес.

Расчет безрисковой ставки. Значение безрисковой ставки применительно к оценке долговых обязательств находится в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки. Для оценки дебиторской задолженности Оценщиком принято решение в качестве безрисковой ставки принять среднее значение между депозитной и кредитной ставкой. Кредитная ставка определена в размере 9,82% - средневзвешенная ставка по рублевым кредитам нефинансовых организаций сроком свыше 1 года по данным на конец октября 2017 года¹⁰.

Депозитная ставка определена в размере 7,32% - средневзвешенная ставка по рублевым депозитам нефинансовых организаций в кредитных организациях сроком свыше 1 года по итогам октября 2017 года¹¹. Безрисковая ставка, принимаемая к расчетам, составляет: $((9,82\% + 7,32\%)/2) = 8,57\%$.

Так как возможные денежные поступления от уплаты задолженности будут подвержены инфляционным процессам, то проводится пересчет реальной ставки дисконтирования в номинальную, учитывающую фактор инфляции. Номинальная ставка (R_n), включающая в себя инфляцию, определяется по следующему выражению (формула Фишера):

$$R_{\text{тр.н}} = R_p + I + R_p \times I;$$

где:

$R_{\text{тр.н}}$ - номинальная ставка (с учетом инфляции);

R_p - реальная ставка (без учета инфляции).

I - уровень инфляции.

Уровень инфляции принимаем согласно прогнозу¹² на 2017 г. В размере 4,9%.

my-biz.ru Прогноз уровня инфляции на 2017 год в России от Минэкономразвития

ЦЕНТРОБАНК — ПРОГНОЗ УРОВНЯ ИНФЛЯЦИИ НА 2017 ГОД В РОССИИ

На фоне вышеназванных проблем поначалу ставка рефинансирования ЦБ была поднята до 11% годовых, но потом дважды снижалась на полпроцента. С 19 сентября 2016 года она составляет 10%. Напомним, что с января 2016-го этот показатель (ставка рефинансирования ЦБ) приравнен к значению ключевой ставки Банка России.

По прогнозу уровня инфляции на 2017 год в России от Центробанка ее цифра должна снизиться до 4 процентов. Первый зампред ЦБ Сергей Швецов в одном из своих публичных выступлений высказал уверенность, что такое уменьшение инфляционной составляющей позволит банку осуществить намеченные планы по снижению процентной ставки.

ЦБ серьезно изменил подходы регулированию финансового рынка. В предыдущие годы предметом заботы Центробанка был в основном курс рубля. Теперь акцент смешен именно в сторону инфляции, банк планирует отслеживать процесс ценообразования и пытаться сдерживать неоправданный рост цен.

Сначала это привело к ослаблению курса российской валюты, но затем положение стабилизировалось. Это заметили зарубежные инвесторы, увеличив, в частности, покупки российских облигаций, и рейтинговые агентства, чуть повысив кредитный рейтинг РФ.

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ — ПРОГНОЗ НА 3 ГОДА

Однако у многих специалистов остается оправданный скепсис по поводу инфляционного прогноза ЦБ. Все-таки в 2015-м уровень инфляции составлял 12,9%. Снизить его за два года в три с лишним раза представляется аналитикам весьма проблематичным.

Минэкономразвития РФ делает более осторожный прогноз уровня инфляции на 2017 год в России — 4,9%, и только в 2019-м — 4%. В промежуточном 2018 году, по расчетам министерства, можно достичь показателя в 4,5%. Такие цифры инфляции в базовом сценарии называет Алексей Улюкаев, министр экономического развития РФ.

$$R_{\text{тр.н}} = 8,57\% + 4,9\% + 8,57\% \times 4,9\% = 13,89\%$$

При стагнации функции отдачи долга предполагается осуществить оценку возможности вхождения дебиторов в состояние неплатежеспособности, т.е. учесть вероятность возврата долга в сложившихся на момент оценки условиях.

Определение длительности периода дисконтирования.

¹⁰ Статистический бюллетень банка России №12 2017 г. (<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1712r.pdf>) стр. 130. Более свежие данные не опубликованы

¹¹ Статистический бюллетень банка России №12 2017 г. (<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1712r.pdf>) стр. 120. Более свежие данные не опубликованы

12 <http://my-biz.ru/prognozy-i-analitika-v-biznese/prognoz-inflyacii-2017>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Так как оцениваемая дебиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате с неопределенным сроком возможной оплаты, то будущие поступления от возможной оплаты требований будут продисконтированы по среднему значению интервала от минимального срока оплаты (по проблемной задолженности обычно 1 год) до срока исковой давности (3 года). Принимаем максимальное значение 3 года.

Таблица 10

Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	Коэффициент дисконтирования, %	Период прогноза, лет	Рыночная стоимость, тыс. руб.
10 836 726,00	13,89%	3	7 335 709,33

6. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

В связи с отсутствием информации о финансовых вложениях данную статью принимаем по балансу - 2 733 023 тыс. рублей.

7. Денежные средства

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

Таким образом, рыночная стоимость денежных средств составляет 4 607 тыс. руб.

8. Прочие оборотные активы.

Прочие активы Общества составляют 4 720 144,00 тыс.руб. В данном разделе баланса числятся расходы будущих периодов и недостачи и потери от порчи ценностей.

Расходы будущих периодов (РБП) — это затраты, произведенные организацией в предшествующем и/или отчетном периодах, но подлежащие включению в себестоимость продукции (работ, услуг) в последующие периоды деятельности организации. Эти расходы временно причисляются к капиталу предприятия и попадают в актив баланса. В дальнейшем, при списании в следующих отчетных периодах, этот капитал попадает на счета затрат.

Реальные активы в данной строке баланса отсутствуют. Таким образом, рыночная стоимость данного раздела принята равной 0 руб.

5.2.2. Определение величины обязательств Общества.

По данным бухгалтерского баланса на 30.12.2016 г. в состав пассивов Общества входят:

Таблица 11

Пассив	Код показателя	Тыс. руб.
Долгосрочные обязательства		
Заемные средства	1410	3 064 144,00
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 203 363,00
Краткосрочные обязательства		
Заемные средства	1510	3 769 437,00
Кредиторская задолженность	1520	12 098 175,00
Итого	1700	20 135 119,00

Поскольку информация об условиях и сроках действия договоров с кредиторами отсутствует, вся кредиторская задолженность имеет текущий характер и по состоянию на дату оценки подлежит возврату в полном объеме.

5.2.3. Определение рыночной стоимости акций Общества.

Определения рыночной стоимости акций Общества производилось путем вычитанием из текущей (корректированной) стоимости активов величины обязательств Общества.

Для проведения расчетов за основу были взяты вышеприведенные значения стоимости активов и пассивов Общества.

Расчет приведен ниже в Таблице.

Таблица 12

Оцениваемые фонды	Затратный подход		
	Стоимость по бух. балансу, тыс. руб.	Корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Актив			
Основные средства	51 107,00	1,00	51 107,00
Отложенные налоговые активы	1 214 868,00	-	0
Запасы	1 883 060,00	0,46	870335,4
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	179 863,00	1,00	179 863,00

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А		телеф/факс . (495) 680-93-00	e-mail: kylon7701@yandex.ru
Дебиторская задолженность	10 836 726,00	0,68	7 335 709,33
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	2 733 023,00	1,00	2 733 023,00
Денежные средства и денежные эквиваленты	4 607,00	1,00	4 607,00
Прочие оборотные активы	4 720 144,00	-	0
Итого активы Общества	21 623 398,00	0,52	11 225 751,73
Пассив			
Заемные средства	3 064 144,00	1,00	3 064 144,00
Отложенные налоговые обязательства	1 203 363,00	1,00	1 203 363,00
Заемные средства	3 769 437,00	1,00	3 769 437,00
Кредиторская задолженность	12 098 175,00	1,00	12 098 175,00
Итого пассивы Общества	20 135 119,00	1,00	20 135 119,00
Стоимость акций, руб.			- 8 909 367,27

Рыночная стоимость акций Акционерного общества «Строительное управление №1», рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки имеет отрицательную величину. Это объясняется тем, что текущие обязательства Общества значительно превышают активы и у Общества отсутствуют средства, необходимые для покрытия данных обязательств. Таким образом, Общество на дату оценки является несостоятельным и имеет убыток в размере 8 909 367,27 тыс. рублей.

Отсюда следует, что рыночная стоимость 100 обыкновенных именных акций АО «Строительное управление №1» принимается равной 1,00 рублей.

5.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ ЗАО «АЭРОДРОМДОРСТРОЙ».

Статьи актива и пассива баланса Общества, принимаемые к расчету чистых активов, представлены в нижеприведенной таблице, по данным инвентаризации имущества и реестра требований кредиторов (источник- Отчет конкурсного управляющего).

Таблица 13

Оцениваемые фонды	Балансовая стоимость, руб. на 27 ноября 2017 г
Актив	
Основные средства	-
Долгосрочные финансовые вложения	-
Оборотные активы (запасы)	-
Дебиторская задолженность	1 599 064 000,00
Краткосрочные финансовые вложения	-
Денежные средства	0
Прочие оборотные активы	0
Итого активы Общества	1 599 064 000,00
Пассив	
Кредиторы 1 очереди	3 591 224,79
Кредиторы 2 очереди	216 981 510,54
Кредиторы 3 очереди	15 767 327 897,30
Размер требований кредиторов	15 987 900 632,63
Итого пассивы Общества	15 987 900 632,63

5.3.1. Расчет рыночной стоимости активов.

Расчету стоимости активов принимаются все активы предприятия (внеоборотные и оборотные).

По данным Отчета конкурсного управляющего ЗАО «Аэродромдорстрой» на 27.11.2017 г. в ходе проведения инвентаризации было выявлено, что внеоборотные активы отсутствуют, в составе оборотных активов числится только дебиторская задолженность.

Таким образом, производится корректировка только статьи «Дебиторская задолженность».

1. Дебиторская задолженность

Расчет стоимости дебиторской задолженности состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.

Безнадежными долгами (долгами, нереальными к взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Также к безнадежным долгам относятся долги, взыскание которых экономически нецелесообразно

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
 (судебные издержки¹³ превышают прогнозируемые выплаты)

2. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности, подлежащей к взысканию.

Таблица 14

№ п/п	Наименование дебитора	Размер задолженности	Классификация
1	ЗАО "Бетон"	29 548 833,47	Конкурсное производство завершено 28.11.2017 г.
2	ЗАО "Бетон"	41 988 614,80	Конкурсное производство завершено 28.11.2017 г.
3	ЗАО "МДС-ГРУПП"	94 391 097,51	Конкурсное производство завершено 15.01.2018 г.
4	ЗАО "НТПИ ТИ"	1 907 000,00	Конкурсное производство завершено 15.01.2018 г.
5	Солодовников Сергей Иванович	100 000 000,00	Подлежит взысканию
6	Солодовников Сергей Иванович	340 377 009,27	Подлежит взысканию
7	ООО "Автонавигатор"	2 250 584,31	Подлежит взысканию
8	ООО "Строительная компания "Базис"	3 054 400,00	Подлежит взысканию
9	ООО "СпектрСтрой"	170 000,00	Подлежит взысканию
10	ООО "Универсал"	532 740,32	Подлежит взысканию
11	ЗАО "Бетон"	1 816 606,71	Конкурсное производство завершено 28.11.2017 г.
12	АО "Менеджмент. Дизайн. Строительство"	538 568 580,62	Подлежит взысканию
13	АО "Строительное управление №1"	9 225 868,16	Подлежит взысканию
14	ЗАО "Управление механизации"	8 934 000,00	Подлежит взысканию
15	Тюменский филиал ООО "АБиС"	970 980,00	Подлежит взысканию
16	ООО "Автокран-Тюмень"	100 000,00	Подлежит взысканию
17	ООО "Строительная компания "Базис"	629 563,75	Подлежит взысканию
18	ООО "Ишимский ЭнергоСтандарт"	4 014 212,60	Подлежит взысканию
19	Леонов Федор Егорович	12 710 000,00	Подлежит взысканию
20	ООО "СпектрСтрой"	31 312,87	Подлежит взысканию
21	ОАО "Тюменьдорстрой"	1 746 550,20	Подлежит взысканию
22	ООО "Универсал"	724 316,82	Подлежит взысканию
23	ООО "Урал Строй"	1 673 664,75	Подлежит взысканию
24	ЗАО "Бетон"	45 264 238,09	Конкурсное производство завершено 28.11.2017 г.
25	ЗАО "ИнвестКапитал"	10 000 000,00	Подлежит взысканию
26	ЗАО "НТПИ ТИ"	162 786,82	Конкурсное производство завершено 15.01.2018 г.
27	ЗАО "Системы вторичной радиолокации"	51 277 640,08	Подлежит взысканию
28	ООО НЧОП "Скат"	5 130 000,00	Подлежит взысканию
29	ООО "СКИТ"	6 252 697,52	Подлежит взысканию
30	Солодовников Сергей Иванович	88 978 636,34	Подлежит взысканию
31	АО "Строительное управление №1"	68 120 866,10	Подлежит взысканию
32	ЗАО "Строительное управление №35"	100 844 000,00	Подлежит взысканию
33	ООО Транстехстрой"	25 855 687,00	Подлежит взысканию
34	ЗАО "Тюменский РМЗ"	1 643 580,00	Подлежит взысканию
35	ЗАО "Управление механизации"	168 005,63	Подлежит взысканию
Итого		1 599 064 073,74	

Таким образом, произведя вычитание из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимаем равной нулю, мы получаем следующий объем прав требования, подлежащих расчету:

Таблица 15

№ п/п	Наименование дебитора	Размер задолженности
1	Солодовников Сергей Иванович	100 000 000,00
2	Солодовников Сергей Иванович	340 377 009,27
3	ООО "Автонавигатор"	2 250 584,31
4	ООО "Строительная компания "Базис"	3 054 400,00
5	ООО "СпектрСтрой"	170 000,00

¹³ Стоимость одних только услуг юристов по представлению в суде при взыскании задолженности составляет от 20 тыс. руб. Источник: <http://skorovsud.ru/dolgi.htm>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

6	ООО "Универсал"	532 740,32
7	АО "Менеджмент. Дизайн. Строительство"	538 568 580,62
8	АО "Строительное управление №1"	9 225 868,16
9	ЗАО "Управление механизации"	8 934 000,00
10	Тюменский филиал ООО "АБиС"	970 980,00
11	ООО "Автокран-Тюмень"	100 000,00
12	ООО "Строительная компания "Базис"	629 563,75
13	ООО "Ишимский ЭнергоСтандарт"	4 014 212,60
14	Леонов Федор Егорович	12 710 000,00
15	ООО "СпектрСтрой"	31 312,87
16	ОАО "Тюменьдорстрой"	1 746 550,20
17	ООО "Универсал"	724 316,82
18	ООО "Урал Строй"	1 673 664,75
19	ЗАО "ИнвестКапитал"	10 000 000,00
20	ЗАО "Системы вторичной радиолокации"	51 277 640,08
21	ООО НЧОП "Скат"	5 130 000,00
22	ООО "СКИТ"	6 252 697,52
23	Солодовников Сергей Иванович	88 978 636,34
24	АО "Строительное управление №1"	68 120 866,10
25	ЗАО "Строительное управление №35"	100 844 000,00
26	ООО Транстехстрой"	25 855 687,00
27	ЗАО "Тюменский РМЗ"	1 643 580,00
28	ЗАО "Управление механизации"	168 005,63
	Итого	1 383 984 896,34

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности производим доходным подходом.

Доходный подход к оценке стоимости объектов – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) п. 15).

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая рыночная стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- капитализации прибыли;
- дивидендный метод.

1. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой некоторый платеж, который предприятие с определенной долей вероятности может получить в будущем. Таким образом, нужно определить текущую стоимость будущего платежа.

Существуют некоторые объективные данные, которые должны учитываться при оценке права требования дебиторской задолженности.

Верхний уровень рыночной стоимости права требования дебиторской задолженности определяется ее номинальной (балансовой) стоимостью.

Нижний уровень рыночной стоимости дебиторской задолженности по истечении периода исковой давности равен нулю.

Период исковой давности права требования дебиторской задолженности определен ст. 196 ГК РФ и составляет три года - за этот период долг может быть погашен добровольно, либо по решению суда (это период времени, в течение которого можно предъявить иск должнику в связи с тем, что он не выполнил свои обязательства по договору; отсчет срока начинается после того, как прошел период, установленный договором для исполнения обязательства).

Таким образом, фактор времени следует отнести к ключевому фактору, в значительной степени определяющему стоимость долга. В условиях абсолютной надежности должника – это основной фактор для формирования мнения о стоимости долга.

В качестве второго ключевого фактора, определяющего стоимость долга, следует рассматривать платежеспособность должника. Количественно этот фактор выражается в виде вероятности возврата долга, которая определяется одной из доступных методик.

В рамках доходного подхода в настоящем отчете применен метод дисконтирования денежных потоков. Рыночная стоимость дебиторской задолженности (PV) определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

$$PV = \frac{F_t}{(1+R)^{t-t_0}}$$

где:

F t – t-й поток возврата задолженности (номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения);

R – ставка дисконтирования;

t-t o – период прогноза (количество периодов до момента погашения долгового обязательства).

Ставка дисконтирования – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

Ставка дисконтирования определена в п. 5.2.1 настоящего отчета и составляет **13,89%**

При стагнации функции отдачи долга предполагается осуществить оценку возможности вхождения дебиторов в состояние неплатежеспособности, т.е. учесть вероятность возврата долга в сложившихся на момент оценки условиях.

Определение вероятности возврата долга

Вероятность возврата долга рассчитывалась согласно методике Лазарева П.Ю., изложенной на сайте: http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit: по следующей формуле:

$$p = 1 - \sum R_i \times f_i, \text{ где}$$

p – вероятность возврата долга;

Ri – риск по i-му фактору;

f i – вес i-го фактора.

Таблица 16 Табличные значения весов факторов, влияющих на вероятность возврата долга

№ п/п	Фактор	Размер в %	Пояснение
1	Решения судебных органов	20-40%	20-40% присваивается данному фактору в случае если существует положительное судебное решение, 15-20% - в случае, если этого решения еще нет
2	Тип заемщика	35-60%	35-60% присваивается фактору, если заемщик физическое лицо, в ином случае: 5-10%
3	Наличие залога	10-20%	Вес этих факторов, чаще всего совпадает, так как залог и поручительство представляют собой в общем случае равноправное обеспечение долга
4	Наличие поручительства	10-20%	
5	Финансовое состояние заемщика/должника	15-50%	Вес фактора зависит от имеющейся информации о финансовом состоянии заемщика. Используется среднее значение
6	Тип задолженности	5-25%	Данный фактор дополняет фактор финансовое состояние заемщика, так как в некоторой степени – характеризует его.
7	Стабильность дохода заемщика	1-5%	Веса неосновных факторов. В случае если проценты не предусмотрены, последнему фактору присваивается вес 0%
8	Вид процентных ставок	1-5%	

Оценщик использует средние значения интервалов факторов. При этом, так как сумма факторов превышает 100%, Оценщик взвешивает полученные средние значения в зависимости от занимаемой доли в общей сумме весов. Так, фактор «решения судебных органов» - 30%, составляет в общей сумме (158%) – 18,63%:

Таблица 17. Определение итоговых весов факторов, влияющих на вероятность возврата долга

№ п/п	Фактор	Размер в %	Среднее значение, %	Взвешенные значения факторов, в %
1	Решения судебных органов	20-40%	30,0%	18,99%
2	Тип заемщика	35-60%	47,5%	30,06%
3	Наличие залога	10-20%	15,0%	9,49%
4	Наличие поручительства	10-20%	15,0%	9,49%
5	Финансовое состояние заемщика/должника	15-50%	32,5%	20,57%
6	Тип задолженности	5-25%	15,0%	9,49%
7	Стабильность дохода заемщика	1-5%	3,0%	1,90%
8	Вид процентных ставок	1-5%	0,0%	0,00%
	Итого		158,0%	100%

Таблица определения рисков возврата по факторам представлена ниже.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 18. Соотношение между факторами и величиной риска возврата

№	Факторы риска	Значение фактора	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75%
		Иск к заемщику не подавался	50%
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25%
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99%
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75%
		Муниципальный орган власти	50%
		Государственный орган власти	25%
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0%
3	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75%
		Удовлетворительное финансовое состояние	50%
		Хорошее финансовое состояние	25%
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0%
4	Наличие залога	Нет залога	99%
		Неликвидный залог	75%
		Среднеликвидный залог	50%
		Высоколиквидный залог	25%
		Абсолютно-ликвидный залог	0%
5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99%
		Поручительство физических лиц	75%
		Поручительство прочих юридических лиц, муниципальных органов	50%
		Поручительство крупных, финансово-устойчивых юридических лиц	25%
		Поручительство государственных органов	0%
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99%
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%
		Просроченная до 6 месяцев	25%
		Текущая	0%
7	Стабильность дохода заемщика	Нестабильный	99%
		Сезонный	50%
		Стабильный	0%
8	Вид процентных ставок	Изменяемые в одностороннем порядке кредитором	99%
		Индексируемые	50%
		Фиксированные	0%

Величина риска возврата долга определялась согласно значениям риска и весам факторов в зависимости от вида дебитора: для юридических лиц: – предприятий –банкротов и действующих предприятий (либо предприятий, состояние которых не определено в связи с невозможностью идентификации – отсутствует информация об ИНН ли ОГРН) и физических лиц.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 19. Вероятность возврата долга.

№ п/п	Фактор	Вес	Для предприятий –банкротов			Для действующих предприятий			Для физических лиц		
			Размер, %	Пояснение	Средневзве шенное значение фактора	Размер, %	Пояснение	Средневзве шенное значение фактора	Размер, %	Пояснение	Средневзве шенное значение фактора
1	Решения судебных органов	18,99%	99%	Несмотря на то, что имеются судебные решения, денежных средств на счетах у должников нет, наличие имущества, подлежащего продаже в счет погашения долга недостаточно для погашения долгов кредиторов. Т.о. наличие положительного судебного решения еще не означает реальной вероятности возврата долга. В связи с этим, риск принят в максимальном размере –99%.	18,80%	50%	Иск к заемщику не подавался	18,99%	99%	Несмотря на то, что имеются судебные решения, денежных средств на счетах у должников нет, наличие имущества, подлежащего продаже в счет погашения долга недостаточно для погашения долгов кредиторов. Т.о. наличие положительного судебного решения еще не означает реальной вероятности возврата долга. В связи с этим, риск принят в максимальном размере –99%.	18,80%
2	Тип заемщика	30,06%	75%	Юридическое лицо	22,55%	75%	Юридическое лицо	30,06%	99%	Физическое лицо	29,76%
3	Наличие залога	9,49%	99%	Нет залога	9,40%	99%	Нет залога	9,49%	99%	Нет залога	9,40%
4	Наличие поручительства	9,49%	99%	Нет поручительства	9,40%	99%	Нет поручительства	9,49%	99%	Нет поручительства	9,40%
5	Финансовое состояние заемщика/должника	20,57%	99%	Крайне неудовлетворительное. Признано банкротом. Активов предприятия недостаточно для погашения требований кредиторов.	20,36%	50%	Информация о финансовом состоянии отсутствует. Но предприятия являются действующими, состояние признано удовлетворительным.	20,57%	99%	Крайне неудовлетворительное. Признаны банкротами.	20,36%
6	Тип задолженности	9,49%	99%	Продолженная более 24 мес. ¹⁴	9,40%	99%	Продолженная более 24 мес.	9,49%	99%	Продолженная более 24 мес.	9,40%
7	Стабильность дохода заемщика	1,90%	99%	Предприятие признано не состоятельным (банкротом), следовательно стабильность заемщиков низкая.	1,88%	99%	Данная информация отсутствует. Но учитывая тот факт, что с 2016 г. долги не были погашены, можно сделать вывод, что доход дебиторов не стабилен.	1,90%	99%	Данная информация отсутствует. Но учитывая тот факт, что с 2016 г. долги не были погашены, можно сделать вывод, что доход дебиторов не стабилен.	1,88%

¹⁴ Определением Арбитражного суда г. Москвы от 18.05.2016 г. по делу № А40-21729/15-73-104 «Б» в отношении ЗАО «Аэродромдорстрой» введена процедура наблюдения, погашение задолженности за период с 18.05.2016 г. по дату оценки не производилось

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

						можно сделать вывод, что доход дебиторов не стабилен.				
	Итого	100,00 %		91,78%		72,40%			99,00%	
	Вероятность возврата долга по формуле (см. выше)			8,22%		27,60%			1,00%	

Завершающим этапом расчета является умножение вероятности возврата задолженности на стоимость задолженности и дисконтирование полученной величины с учетом периода прогноза.

Определение длительности периода дисконтирования.

Так как оцениваемая дебиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате с неопределенным сроком возможной оплаты, то будущие поступления от возможной оплаты требований будут продисконтированы по среднему значению интервала от минимального срока оплаты (по проблемной задолженности обычно 1 год) до срока исковой давности (3 года). Причем для предприятий – банкротов и физических лиц срок погашения как максимальный принят в размере 1 год, для действующих – 3 года.

Таким образом, для первой категории дисконтный множитель будет равен: $1/((1+13,89\%)^1) = 0,8780$, для второй категории: $1/((1+13,89\%)^3) = 0,6769$.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

Таблица 20.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности	Тип дебитора	Основание	Вероятность погашения, %	Дисконтный множитель	Рыночная стоимость ДЗ, руб.
1	Солодовников Сергей Иванович	100 000 000,00	Признан банкротом	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40- 98794/2016 от 21.09.2016 г.	1,00%	0,8780	878 040,75
2	Солодовников Сергей Иванович	340 377 009,27	Признан банкротом	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40- 98794/2016 от 21.09.2016 г.	1,00%	0,8780	2 988 647,02
3	ООО "Автонавигатор"	2 250 584,31	Действующее предприятие (Информация не установлена)		27,60%	0,6769	420 453,25
4	ООО "Строительная компания "Базис"	3 054 400,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	570 621,77
5	ООО "СпектрСтрой"	170 000,00	Действующее предприятие (Информация не установлена)		27,60%	0,6769	31 759,33
6	ООО "Универсал"	532 740,32	Действующее предприятие (Информация не установлена)		27,60%	0,6769	99 526,33
7	АО "Менеджмент. Дизайн. Строительство"	538 568 580,62	Признано несостоятельным (банкротом)	Решение Арбитражного суда Тюменской области по делу А70-13095/2016 от 21 марта	8,22%	0,8780	38 848 390,11

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

				2017 г.			
8	АО "Строительное управление №1"	9 225 868,16	Введена процедура наблюдения	Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-13602/15 от «08»июня 2016г.	8,22%	0,8780	665 486,51
9	ЗАО "Управление механизации"	8 934 000,00	Признано несостоятельным (банкротом). Идет процедура конкурсного производства (стадия - торги по имуществу)	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № 4А40-111872/15-38-365Б от 10 ноября 2016 г.	8,22%	0,8780	644 433,28
10	Тюменский филиал ООО "АБиС"	970 980,00	Действующее предприятие (Информация не установлена)		27,60%	0,6769	181 398,09
11	ООО "Автокран-Тюмень"	100 000,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	18 681,96
12	ООО "Строительная компания "Базис"	629 563,75	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	117 614,84
13	ООО "Ишимский ЭнергоСтандарт"	4 014 212,60	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	749 933,57
14	Леонов Федор Егорович	12 710 000,00	Признан банкротом	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-7846/16 от 08.07.2016 г.	1,00%	0,8780	111 598,91
15	ООО "СпектрСтрой"	31 312,87	Действующее предприятие (Информация не установлена)		27,60%	0,6769	5 849,86
16	ОАО "Тюменьдорстрой"	1 746 550,20	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	326 289,80
17	ООО "Универсал"	724 316,82	Действующее предприятие (Информация не установлена)		1,00%	0,6769	4 903,11
18	ООО "Урал Строй"	1 673 664,75	Действующее предприятие (Информация не установлена)		27,60%	0,6769	312 673,37
19	ЗАО "ИнвестКапитал"	10 000 000,00	Признано несостоятельным (банкротом). Ликвидируемый должник.	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-232546/16-71-325 Б от 17.02.2017 г.	8,22%	0,8780	721 326,71
20	ЗАО "Системы вторичной радиолокации"	51 277 640,08	Признано несостоятельным (банкротом).	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-121062/14 от 22 октября 2015г.	8,22%	0,8780	3 698 793,13
21	ООО НЧОП "Скат"	5 130 000,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	958 384,52
22	ООО "СКИТ"	6 252 697,52	Действующее предприятие		1,00%	0,6769	42 326,33
23	Солодовников Сергей Иванович	88 978 636,34	Признан банкротом	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40- 98794/2016 от 21.09.2016 г.	8,22%	0,8780	6 418 266,68
24	АО "Строительное управление №1"	68 120 866,10	Введена процедура наблюдения	Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-13602/15 от	8,22%	0,8780	4 913 740,01

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

				«08»июня 2016г.			
25	ЗАО "Строительное управление №35"	100 844 000,00	Признано несостоятельным (банкротом).	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-96307/2017 185-140Б от 06.07.2017 г.	8,22%	0,8780	7 274 147,05
26	ООО Транстехстрой"	25 855 687,00	Действующее предприятие (Информация не установлена)		8,22%	0,6769	1 437 861,01
27	ЗАО "Тюменский РМЗ"	1 643 580,00	Введена процедура наблюдения	Определение Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-14196/2017 от 23 ноября 2017 г.	8,22%	0,8780	118 555,82
28	ЗАО "Управление механизации"	168 005,63	Признано несостоятельным (банкротом). Идет процедура конкурсного производства (стадия - торги по имуществу)	Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № 4А40-111872/15-38-365Б от 10 ноября 2016 г.	8,22%	0,8780	12 118,69
	Итого	1 383 984 896,34					72 571 821,82

Таким образом, рыночная стоимость актива предприятия – дебиторская задолженность составляет 72 571 821,82 рубля

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

5.3.2. Определение величины обязательств Общества.

Размер обязательств принят равным размеру требований кредиторов, согласно Отчету Конкурсного управляющего ЗАО «Аэродромдорстрой», основанные на Решениях Арбитражного суда г. Москвы.

Таблица 21. Обязательства Общества

№ п.п.	Наименование кредитора	Сумма (руб.)		% соотношение к общей сумме требования	Дата удовлетворения
		требований кредиторов согласно реестру	удовлетворенных требований кредиторов		
1	2	3	4	5	6
1.	Первая очередь всего,	3591224,79			
2.	Вторая очередь всего,	216981510,54	0		
3.	Третья очередь всего,	15767327897,30	0	-	-
	в том числе				
	3/1 очередь	1800,00	0	-	
	3/2 очередь	14293473329,51	0		
	3/3 очередь	0,00	0	-	
	$\frac{3}{4}$ очередь	1473852767,79	0	-	
	Итого:	15987900632,63	0	-	-----

Данная статья не корректируется, вся кредиторская задолженность имеет текущий характер и по состоянию на дату оценки подлежит возврату в полном объеме.

5.3.3. Определение рыночной стоимости акций ЗАО «Аэродромдорстрой».

Определения рыночной стоимости акций ЗАО «Аэродромдорстрой» производилось путем вычитанием из текущей (скорректированной) стоимости активов величины обязательств Общества.

Для проведения расчетов за основу были взяты вышеупомянутые значения стоимости активов и пассивов Общества

Таблица 22.

Оцениваемые фонды	Затратный подход		
	Балансовая стоимость, руб.	Корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость, руб.
Актив			
Основные средства	-		-
Долгосрочные финансовые вложения	-		-
Оборотные активы (запасы)	-		-
Дебиторская задолженность	1 599 064 000,00	0,09	145 143 643,64
Краткосрочные финансовые вложения	-		-
Денежные средства	0	1	0
Прочие оборотные активы	0	0	0
Итого активы Общества	1 599 064 000,00	1	145 143 643,64
Пассив			
Кредиторы 1 очереди	3 591 224,79	1	3 591 224,79
Кредиторы 2 очереди	216 981 510,54		216 981 510,54
Кредиторы 3 очереди	15 767 327 897,30		15 767 327 897,30
Размер требований кредиторов	15 987 900 632,63		15 987 900 632,63
Итого пассивы Общества	15 987 900 632,63		15 987 900 632,63
Стоимость акций, руб.	-14 388 836 632,63		-15 842 756 988,99

Рыночная стоимость акций ЗАО «Аэродромдорстрой», рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки имеет отрицательную величину. Это объясняется тем, что текущие обязательства Общества значительно превышают активы, и у Общества отсутствуют средства, необходимые для покрытия данных обязательств и имеет **убыток в размере 15 842 756 988 рублей**.

Отсюда следует, что рыночная стоимость акций ЗАО «Аэродромдорстрой» принимается равной 1,00 рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

5.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ ЗАО «УПРАВЛЕНИЕ МЕХАНИЗАЦИИ».

Статьи актива и пассива баланса Общества, принимаемые к расчету чистых активов, представлены в нижеприведенной таблице по данным бухгалтерского баланса за 2016 г. в тыс. руб., а также информации сайта ЕФРСБ.

Таблица 23

Активы	Код показателя	30.12.2016 г.
I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ		
Основные средства	1150	23 831,00
Отложенные налоговые активы	1180	162,00
Итого по разделу	1100	23 993,00
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	3 563,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	311,00
Дебиторская задолженность	1230	266 555,00
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1,00
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 083,00
Прочие оборотные активы	1260	-
Итого по разделу II	1200	271 513,00
Баланс	1600	295 506,00
Пассив		
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ		
Уставный капитал	1310	10,00
Резервный капитал	1360	1,00
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в т.ч.:	1370	14 764,00
Итого по разделу III	1300	14 775,00
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-
Итого по разделу IV	1400	-
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	78 237,00
Кредиторская задолженность	1520	202 494,00
Итого по разделу V	1500	280 731,00
Баланс	1700	280 731,00

5.4.1. Расчет рыночной стоимости активов.

Расчету стоимости активов принимаются все активы предприятия (внеоборотные и оборотные).

По данным бухгалтерского баланса на 30.12.2016 г. в активах Общества числятся внеоборотные активы – основные средства, отложенные налоговые обязательства, в составе оборотных активов числятся запасы, налог на добавленную стоимость, финансовые вложения и денежные средства.

1. Основные средства.

Основные средства предприятия составляют 23 831,00тыс. рублей и представляют собой транспортные средства, машины и механизмы. В ходе конкурсного производства была проведена оценка рыночной стоимости данного имущества.

Таблица 24

Источник информации	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Отчет № 410/2 от 28.02.2017 г. об оценке рыночной стоимости движимого имущества в количестве 1254 шт., принадлежащего АО «Управление Механизации», выполнен ООО «НПЦ «СОЮЗОЦЕНКА»	1 030 983 500	873 714 831
Отчет № 157/2 от 29.06.2017 г. об оценке рыночной стоимости движимого имущества в количестве 104 шт., принадлежащего АО «Управление Механизации», выполнен ООО «НПЦ «СОЮЗОЦЕНКА»	60 675 000	51 419 492
Отчет № 128/12/17 от 12.12.2017 г. об оценке рыночной стоимости машины бурильно-крановой БМ-205Д, выполнен ООО «НПЦ «СОЮЗОЦЕНКА»	26 400	22 373
Итого	1 091 684 900	925 156 695

Таким образом, рыночная стоимость основных средств составила 925 156 695 рублей.

2. Отложенные налоговые активы

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
должна привести к уменьшению налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Иначе говоря, отложенный налоговый актив возникает, если прибыль до налогообложения в бухгалтерском учете меньше, чем в налоговом, и эта разница временная.

Отложенный налоговый актив = временная разница * ставка налога на прибыль.

В бухгалтерском учете отложенные налоговые активы отражаются на одноименном счете 09. В бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы отражаются по строке 1180 бухгалтерского баланса, по строке 2450 отчета о прибылях и убытках.

Поскольку Отложенный налоговый актив является временной разницей между бухгалтерским и налоговыми учетом, то оценщиком не учитывается стоимость отложенных налоговых активов в стоимости объекта оценки.

3. Запасы.

В составе запасов учтено:

материалы – 0 тыс.руб.;

товары – 0 тыс. руб.;

основное производство – 3 563,00 тыс. руб.

Поскольку расшифровка состава данной статьи отсутствует, корректировку производим в следующем порядке:

Текущая стоимость запасов (материалов) уменьшается примерно на 20% за счет покрытия затрат на хранение (до продажи) и транспортировку их после продажи.

Текущая стоимость готовой продукции уменьшается до 25% на покрытие комиссионных затрат по ее продаже.

Текущая стоимость незавершенного производства сокращается до стоимости отходов¹⁵.

Таким образом, размер данной статьи равен 0.

4. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.

Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов акционерных обществ (утв. приказом Минфина РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. № 10н, 03-6/пз), «налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям должен включаться в расчет чистых активов акционерного общества». Счет 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» предназначен для обобщения информации об уплаченных (причтывающихся к уплате) организацией суммах налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, а также работам и услугам. Списание налога с данного счета производится в момент оплаты материалов (в случае предварительной оплаты материалов одновременно с их оприходованием) в дебет счета «Расчеты с бюджетом» по соответствующим субсчетам. При проведении данной проводки произойдет уменьшение кредиторской задолженности на балансовую величину НДС по приобретенным ценностям. Таким образом, данная величина не нуждается в корректировке.

5. Дебиторская задолженность.

Методика расчета дебиторской задолженности представлена в п.5.3.1 настоящего отчета при оценке ЗАО «Аэродромдорстрой».

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.

Таблица 25

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма, руб.	Классификация
1	ООО "СММ"	194 160,00	Подлежит взысканию
2	ООО "Автострады"	7 396 999,92	Подлежит взысканию
3	ЗАО "Аэродромдорстрой"	2 165 139,00	Подлежит взысканию
4	ООО "Банковский клуб"	240 000,00	Подлежит взысканию
5	ЗАО "Бетон"	2 474 928,49	Конкурсное производство завершено 28.11.2017 г.
6	ООО "Дружининский карьер"	6 290 747,20	Подлежит взысканию
7	Ильин Сергей Иванович	100 000,00	Подлежит взысканию
8	ЗАО "МДС-ГРУПП"	110 828 850,78	Конкурсное производство завершено 15.01.2018 г.
9	ЗАО "НТИ ТИ"	141 500,00	Конкурсное производство завершено 15.01.2018 г.
10	ООО "Перевозкин и Ко"	190 306,45	Подлежит взысканию
11	ООО "СтройТрасс"	4 550 000,00	Подлежит взысканию
12	АО "СУ № 1"	41 416 373,10	Подлежит взысканию
13	ООО "ТрансСтройБизнесИнжиниринг"	13 102 000,00	Подлежит взысканию

15 «Теория и практика антикризисного управления», Санкт-Петербургский Государственный Университет, Учебное пособие. Г. С-Петербург, 2006 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

14	ООО "TCP"	2 482 000,00	Подлежит взысканию
15	Феоктистов Алексей Александрович	100 000,00	Подлежит взысканию
16	ЗАО "Аэродромдорстрой"	10 110 000,00	Подлежит взысканию
17	АО "Менеджмент. Дизайн. Строительство"	5 570 148,54	Подлежит взысканию
18	ООО "Нефтегаз-Консалтинг"	7 114 291,76	Подлежит взысканию
19	ООО "СММ"	9 872 000,00	Подлежит взысканию
Итого		224 339 445,24	

Таким образом, произведя вычитание из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимаем равной нулю, мы получаем следующий объем прав требования, подлежащих расчету:

Таблица 26

№ п/п	Наименование дебитора	Размер задолженности
1	ООО "СММ"	194 160,00
2	ООО "Автострады"	7 396 999,92
3	ЗАО "Аэродромдорстрой"	2 165 139,00
4	ООО "Банковский клуб"	240 000,00
5	ООО "Дружининский карьер"	6 290 747,20
6	Ильин Сергей Иванович	100 000,00
7	ООО "Перевозкин и Ко"	190 306,45
8	ООО "СтройТрасс"	4 550 000,00
9	АО "СУ № 1"	41 416 373,10
10	ООО "ТрансСтройБизнесИнжиниринг"	13 102 000,00
11	ООО "TCP"	2 482 000,00
12	Феоктистов Алексей Александрович	100 000,00
13	ЗАО "Аэродромдорстрой"	10 110 000,00
14	АО "Менеджмент. Дизайн. Строительство"	5 570 148,54
15	ООО "Нефтегаз-Консалтинг"	7 114 291,76
16	ООО "СММ"	9 872 000,00
Итого		110 894 165,97

Ставка дисконтирования рассчитана в п.5.2.1. и составляет **13,89%**

Порядок и методика определения вероятности возврата долга представлена в п.5.3.1.
настоящего отчета.

Величина риска возврата долга определялась согласно значениям риска и весам факторов в зависимости от вида дебитора: для юридических лиц: – предприятий –банкротов и действующих предприятий (либо предприятий, состояние которых не определено в связи с невозможностью идентификации – отсутствует информация об ИНН ли ОГРН) и физических лиц.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 27. Вероятность возврата долга.

№ п/п	Фактор	Вес	Для предприятий –банкротов			Для действующих предприятий			Для физических лиц		
			Размер, %	Пояснение	Средневзве шенное значение фактора	Размер, %	Пояснение	Средневзве шенное значение фактора	Размер, %	Пояснение	Средневзве шенное значение фактора
1	Решения судебных органов	18,99 %	99%	Несмотря на то, что имеются судебные решения, денежных средств на счетах у должников нет, наличие имущества, подлежащего продаже в счет погашения долга недостаточно для погашения долгов кредиторов. Т.о. наличие положительного судебного решения еще не означает реальной вероятности возврата долга. В связи с этим, риск принят в максимальном размере –99%.	18,80%	50%	Иск к заемщику не подавался	18,99%	50%	Иск к заемщику не подавался	9,49%
2	Тип заемщика	30,06 %	75%	Юридическое лицо	22,55%	75%	Юридическое лицо	30,06%	99%	Физическое лицо	29,76%
3	Наличие залога	9,49%	99%	Нет залога	9,40%	99%	Нет залога	9,49%	99%	Нет залога	9,40%
4	Наличие поручительства	9,49%	99%	Нет поручительства	9,40%	99%	Нет поручительства	9,49%	99%	Нет поручительства	9,40%
5	Финансовое состояние заемщика/должника	20,57 %	99%	Крайне неудовлетворительное. Признано банкротом. Активов предприятия недостаточно для погашения требований кредиторов.	20,36%	50%	Информация о финансовом состоянии отсутствует. Но предприятия являются действующими, состояние признано удовлетворительным.	20,57%	75%	Неудовлетворительное. Информация о финансовом состоянии отсутствует, но долг не был погашен.	15,43%
6	Тип задолженности	9,49%	99%	Просроченная более 24 мес. ¹⁶	9,40%	99%	Просроченная более 24 мес.	9,49%	99%	Просроченная более 24 мес.	9,40%
7	Стабильность дохода заемщика	1,90%	99%	Предприятие признано не состоятельным (банкротом), следовательно стабильность заемщиков низкая.	1,88%	99%	Данная информация отсутствует. Но учитывая тот факт, что с 2016 г. долги не	1,90%	99%	Данная информация отсутствует. Но учитывая тот факт,	1,88%

¹⁶ Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №A40-111872/15 от 10.11.2016 г. ЗАО «Управление механизации» признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство, погашение задолженности за период с 10.11.2016 г. по дату оценки не производилось

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

							были погашены, можно сделать вывод, что доход дебиторов не стабилен.		что с 2016 г. долги не были погашены, можно сделать вывод, что доход дебиторов не стабилен.	
	Итого	100,00 %			91,78%			72,40%		84,76%
	Вероятность возврата долга				8,22%			27,60%		15,24%

Завершающим этапом расчета является умножение вероятности возврата задолженности на стоимость задолженности и дисконтирование полученной величины с учетом периода прогноза.

Определение длительности периода дисконтирования.

Так как оцениваемая дебиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате с неопределенным сроком возможной оплаты, то будущие поступления от возможной оплаты требований будут продисконтированы по среднему значению интервала от минимального срока оплаты (по проблемной задолженности обычно 1 год) до срока исковой давности (3 года). Причем для предприятий – банкротов срок погашения как максимальный принят в размере 1 год, для действующих и физических лиц – 3 года.

Таким образом, для первой категории дисконтный множитель будет равен: $1/(1+13,89\%)^1 = 0,8780$, для второй категории: $1/(1+13,89\%)^3 = 0,6769$.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

Таблица 28.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности	Тип дебитора	Основание	Вероятность погашения, %	Дисконтный множитель	Рыночная стоимость ДЗ, руб.
1	ООО "СММ"	194 160,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	36 273
2	ООО "Автострады"	7 396 999,92	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	1 381 907
3	ЗАО "Аэродромдорстрой"	2 165 139,00	Признано несостоятельным (банкротом)	Решение Арбитражного суда г. Москва от 16.03.2017 г. дело № А40-21729/15-73-104 «Б»	8,22%	0,8780	156 177
4	ООО "Банковский клуб"	240 000,00	Признан банкротом	Решение Арбитражного суда Тюменской области от «13» февраля 2017г. по делу № А70-12908/2016	8,22%	0,8780	17 312
5	ООО "Дружининский карьер"	6 290 747,20	Признан банкротом	Решение Арбитражного суда Свердловской области по делу № №A60-12370/2015 от 30.12.2015 г.	8,22%	0,8780	453 769
6	Ильин Сергей Иванович	100 000,00			15,24%	0,6769	10 317
7	ООО "Перевозки и Ко"	190 306,45	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	35 553
8	ООО "СтройТрасс"	4 550 000,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	850 031
9	АО "СУ № 1"	41 416 373,10	Введена процедура наблюдения	Определение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-13602/15 от «08»июня 2016г.	8,22%	0,8780	2 987 475

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

10	ООО "ТрансСтройБизнесИнжиниринг"	13 102 000,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	2 447 715
11	ООО "TCP"	2 482 000,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	463 687
12	Феоктистов Алексей Александрович	100 000,00			15,24%	0,6769	10 317
13	ЗАО "Аэродромдорстрой"	10 110 000,00	Признано несостоятельным (банкротом)	Решение Арбитражного суда г. Москва от 16.03.2017 г. дело № A40-21729/15-73-104 «Б»	27,60%	0,8780	2 449 881
14	АО "Менеджмент. Дизайн. Строительство"	5 570 148,54	Признано несостоятельным (банкротом)	Решение Арбитражного суда Тюменской области по делу А70- 13095/2016 от 21 марта 2017 г.	27,60%	0,8780	1 349 773
15	ООО "Нефтегаз-Консалтинг"	7 114 291,76	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	1 329 092
16	ООО "СММ"	9 872 000,00	Действующее предприятие		27,60%	0,6769	1 844 286
Итого		110 894 165,97					15 823 565

Таким образом, рыночная стоимость актива предприятия – дебиторская задолженность на дату оценки составляет 15 823 565 рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

6. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

В связи с отсутствием информации о финансовых вложениях данную статью принимаем по балансу – 1,0 тыс. рублей.

7. Денежные средства

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

Таким образом, рыночная стоимость денежных средств составляет 1 083,00 тыс. руб.

6.1.8. Прочие оборотные активы.

Прочие активы у Общества отсутствуют.

5.4.2. Определение величины обязательств Общества.

Размер обязательств принят равным размеру требований кредиторов на дату оценки, согласно данным ЕФРСБ, основанные на Решениях Арбитражного суда г. Москвы.

Таблица 29.

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма, руб
1	Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	49 888 500,00
2	ООО "Транстехстрой"	22 034 287,57
3	Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	2 105 208 300,00
4	АО «СУ №1»	14 196 473,80
5	ПАО Банк «Возрождение»	1 939 516 854,55
6	«НОТА-Банк» (ПАО)	194 973 849,64
7	АО "Энтерпрайз"	36 954 651,13
8	ЗАО «Аэродромстрой»	786 000,00
9	ЗАО «МДС-ГРУПП»	4 237 312,50
10	ПАО «Промсвязьбанк»	4 953 950 808,82
11	ИФНС №22 по г.Москве	95 717,51
12	ООО "Транстехстрой"	24 781 465,53
13	ООО "Транстехстрой"	7 941 357,26
14	Компания Шейкл Менеджмент Лимитед	50 514 000,00
15	ПАО "МТС-Банк"	225 604 499,28
16	ОАО "МБА"	328 450 093, 67
	Итого	9 630 684 077,59

Таким образом, размер обязательств Общества равен 9 630 684 тыс. руб.

Данная статья не корректируется, вся кредиторская задолженность имеет текущий характер и по состоянию на дату оценки подлежит возврату в полном объеме.

5.4.3. Определение рыночной стоимости акций ЗАО «Управление механизации».

Определения рыночной стоимости акций ЗАО «Управление механизации» производилось путем вычитанием из текущей (скорректированной) стоимости активов величины обязательств Общества.

Для проведения расчетов за основу были взяты вышеупомянутые значения стоимости активов и пассивов Общества

Таблица 30.

Оцениваемые фонды	Затратный подход		
	Балансовая стоимость, руб.	Корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость, руб.
Актив			
Основные средства	23 831,00	38,82	925 156,69
Отложенные налоговые активы	162,00	-	0
Запасы	3 563,00	-	0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1,00	1,00	1,00
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 083,00	1,00	1 083,00
Прочие оборотные активы	0	0	0
Итого активы Общества	295 506,00	3,14	927 880,79
Пассив			
Размер требований кредиторов	9 630 684,08		9 630 684,08

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Итого пассивы Общества	9 630 684,08		9 630 684,08
Стоимость акций, руб.			- 8 702 803,29

Рыночная стоимость акций ЗАО «Управление механизации», рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки имеет отрицательную величину. Это объясняется тем, что текущие обязательства Общества значительно превышают активы, и у Общества отсутствуют средства, необходимые для покрытия данных обязательств и имеет убыток в размере 8 702 803,29 тыс. рублей.

Отсюда следует, что рыночная стоимость акций ЗАО «Управление механизации» принимается равной 1,00 рублей.

5.5. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ ЗАО «ИНСТРОЙ»

Статьи актива и пассива баланса Общества, принимаемые к расчету чистых активов, представлены в нижеприведенной таблице, по данным инвентаризации имущества и реестра требований кредиторов (источник- Отчет конкурсного управляющего).

Таблица 31

Оцениваемые фонды	Балансовая стоимость, руб. на 06.12. 2017 г
Актив	
Основные средства	9833,6
Долгосрочные финансовые вложения	-
Оборотные активы (запасы)	-
Дебиторская задолженность	91439,967
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	535,035
Денежные средства	0
Прочие оборотные активы	0
Итого активы Общества	101 808,60
Пассив	
Кредиторы 1 очереди	-
Кредиторы 2 очереди	18,885
Кредиторы 3 очереди	160 994,62
Размер требований кредиторов	161 013,51
Итого пассивы Общества	161 013,51

5.5.1. Расчет рыночной стоимости активов.

Расчету стоимости активов принимаются все активы предприятия (внеоборотные и оборотные).

По данным Отчета конкурсного управляющего ЗАО «Инстрой» на 06.12.2017 г. в ходе проведения инвентаризации было выявлено, что внеоборотные активы представлены основными средствами, в составе оборотных активов числится дебиторская задолженность и финансовые вложения.

1. Основные средства.

Основные средства предприятия по балансу составляют 9833,6 тыс. рублей и представляет собой земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259003:2, общая площадь 702400 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес (местоположение) объекта: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Большое Верево. В ходе конкурсного производства была проведена оценка рыночной стоимости данного имущества и предоставлен отчет № 01-08/2017 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 47:23:0259003:2, общая площадь 702400 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес (местоположение) объекта: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Большое Верево, принадлежащего ЗАО «Инстрой», выполненный ООО «АварКом Плюс» от 03.08.2017 г. Согласно вышеуказанного отчета рыночная стоимость данного имущества составила 56 069 тыс. руб.

2. Дебиторская задолженность и Финансовые вложения.

На дату оценки были проведены торги по продаже дебиторской задолженности и финансовыхложений. Данные активы были реализованы по следующей цене:

Таблица 32

Актив	Состав имущества	Сумма (тыс. руб.)
Дебиторская задолженность	Наименование дебитора - 1.ЗАО «Аркада», ИНН 7724810475, адрес места нахождения: 127287, г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, д. 28, ком. 4А. Размер дебиторской задолженности, основание	205,840

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	возникновения задолженности: 3 753 894,81 руб. Договор о переуступке права долга №01/07/15 от 01.07.2015 г. по договору договора займа б/н от 16.08.2012 г.; 2. ООО «Банковский клуб», ИНН 7204051976, адрес места нахождения: 625003, г. Тюмень, Калининский административный округ, ул. Камышинская, д. 19. Размер дебиторской задолженности, основание возникновения задолженности: 557 474,06 руб. Договор процентного займа №02/10/2014 от 02.10.2014 г.; 3. ЗАО «Бетон», ИНН 7207002737, адрес места нахождения: 627010, Тюменская обл., г. Ялуторовск, ул. Ворошилова, д. 69. Размер дебиторской задолженности, основание возникновения задолженности: 2 010 000,00 руб. Договор об уступке прав от 10.07.2012 г.; Договор купли-продажи сооружения от 27.04.2012 г.; акт приема-передачи сооружения к договору об уступке прав и обязанностей от 10.07.2012 г.; акт сверки взаимных расчетов по состоянию на 01.12.2015 г. (подтверждено Определением Арбитражного суда Тюменской области по делу №A70-8166/2015 от 31.03.2016 г.); 4. ЗАО «ИнвестКапитал», ИНН 7710900753, адрес места нахождения: 127287, г. Москва, ул. Петровско-Разумовский проезд, д. 28, комната №4. Размер дебиторской задолженности, основание возникновения задолженности: 37 715 880,07 руб. Договор уступки права требования №01/У-2016 от 01.01.2016 г.; 5. Солодовников Сергей Иванович 04.08.1967 г.р., место рождения: г. Тюмень, ИНН 720203086598, СНИЛС 05920272653, адрес места нахождения: 123060, г. Москва, ул. Маршала Соколовского, д. 5, кв. 222. Размер дебиторской задолженности, основание возникновения задолженности: 27 502 352,80 руб. Соглашение о переводе долга №01/04 от 30.11.2014 г. по договорам займа №31/07 от 08.05.2007 г. и №66/08 от 22.09.2008 г.; 6. ЗАО «Строительное управление №35», ИНН 7714781218, адрес места нахождения: 127083, г. Москва, ул. Верхняя Масловка, д. 28, корп. 2, пом. II, ком. 12. Размер дебиторской задолженности, основание возникновения задолженности: 19 900 365,53 руб. Договор об уступке права требования №2/У-2015 от 31.12.2015 г. по соглашению о переводе долга №04/12 от 31.12.14 г.	
Финансовые вложения	Ценные бумаги (акции): Акции обыкновенные именные, форма выпуска: бездокументарная, номер выпуска 1-01-07592-К, эмитент ЗАО «Бетон», ИНН 7207002737, ад.: 627010, Тюменская обл., г. Ялуторовск, ул. Ворошилова, д. 69, кол-во 7 шт., номинальная стоимость: 5,00 руб. за 1 шт.; 2. Вклады в уставных капиталах: 1) Финансовые вложения в виде вклада в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Квартал» (ОГРН 1077203039528, ИНН 7203197891, юридический адрес: 625051, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Станислава Карнацевича, д. 1, корп. 1) в размере 100 (сто) процентов уставного капитала номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей; 2) Финансовые вложения в виде вклада в уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «Гагаринский Завод Композитных Изделий» (ОГРН 1117746015727, ИНН 7726668841, юридический адрес: 125130, г. Москва, ул. Клары Цеткин, 33, корп. 50) в размере 15 (пятнадцать) процентов уставного капитала номинальной стоимостью 525 000 (пятьсот двадцать пять тысяч) руб.)	5,315
ИТОГО		211,155

5.5.2. Определение величины обязательств Общества.

Размер обязательств принят равным размеру требований кредиторов, согласно Отчету Конкурсного управляющего ЗАО «Инстрой», основанные на Решениях Арбитражного суда г. Москвы.

Таблица 33. Обязательства Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма (тыс. руб.)		Процент удовлетворения требований кредиторов	Дата удовлетворения
		требований кредиторов согласно реестру	удовлетворенн ых требований кредиторов		
1	2	3	4	5	6
1	Первая очередь всего, в том числе:	0,000	-	-	-
2	Вторая очередь всего, в	18,885	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	том числе:				
	Третья очередь всего, в том числе:	160 994,620			
	- Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника:	155 000,000			
	- Требования кредиторов (за исключением требований, учитываемых в разделе 1,2 и в частях 1, 3, 4 Раздела 3 реестра):	5 994,619	-	-	-
	- Требования кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций:	0,000			
	Итого:	161 013,505	0,000	0,00%	-

Данная статья не корректируется, вся кредиторская задолженность имеет текущий характер и по состоянию на дату оценки подлежит возврату в полном объеме.

5.5.3. Определение рыночной стоимости акций ЗАО «Инстрой».

Определения рыночной стоимости акций ЗАО «Инстрой» производилось путем вычитанием из текущей (скорректированной) стоимости активов величины обязательств Общества.

Для проведения расчетов за основу были взяты вышеупомянутые значения стоимости активов и пассивов Общества

Таблица 34.

Оцениваемые фонды	Затратный подход		
	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Корректирующий коэффициент	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Актив			
Основные средства	9833,6	5,70	56069
Долгосрочные финансовые вложения	-		-
Оборотные активы (запасы)	-		-
Дебиторская задолженность	91439,967	0,00	205,84
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	535,035		5,315
Денежные средства	0	1	0
Прочие оборотные активы	0	0	0
Итого активы Общества	101 808,60	1	56 280,16
Пассив			
Кредиторы 1 очереди	-	1	-
Кредиторы 2 очереди	18,885	1	18,89
Кредиторы 3 очереди	160 994,62	1	160 994,62
Размер требований кредиторов	161 013,51		161 013,51
Итого пассивы Общества	161 013,51		161 013,51
Стоимость акций, руб.	-59 204,90		-104 733,35

Рыночная стоимость акций ЗАО «Инстрой», рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки имеет отрицательную величину. Это объясняется тем, что текущие обязательства Общества значительно превышают активы, и у Общества отсутствуют средства, необходимые для покрытия данных обязательств и имеет убыток в размере 104 733,35 тыс. рублей.

Отсюда следует, что рыночная стоимость акций ЗАО «Инстрой» принимается равной 1,00 рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru**5.6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ»**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестжилдорстрой"
Статус	Действующее предприятие
ИНН	7604130686
КПП	760401001
ОГРН	1087604006698
ОКПО	84930106
Дата образования	31 марта 2008
Юр. адрес	150014, Ярославская обл, г Ярославль, ул Победы, 51
Код регоргана	7627
Код налог. органа	7604
Дата пост. на учет	31 марта 2008
Телефон	+7 (4852) 72-72-88
Директор	Зубенко Радмила Вячеславовна, ИНН 760406395043
Основной вид деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

Виды деятельности**Наименование вида деятельности**

1. Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
2. Строительство жилых и нежилых зданий
3. Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
4. Строительство железных дорог и метро
5. Производство электромонтажных работ
6. Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
7. Производство прочих строительно-монтажных работ
8. Производство штукатурных работ
9. Работы столярные и плотничные
10. Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен
11. Производство малярных и стекольных работ
12. Производство прочих отделочных и завершающих работ
13. Работы гидроизоляционные
14. Деятельность агентов по оптовой торговле универсальным ассортиментом товаров
15. Торговля оптовая неспециализированная
16. Торговля розничная прочая в неспециализированных магазинах
17. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
18. Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе
19. Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ» является действующим, однако, по данным системы Контур Фокус (<https://focus.kontur.ru>), с 2014 года организация деятельность фактически не ведет. За 2014 -2015 гг. в строке баланса чистая прибыль указано 0 рублей. Последняя информация о бухгалтерском балансе представлена за 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 35. Форма №1. Бухгалтерский баланс

<i>Суммы указаны в тысячах рублей</i>	<i>код</i>	<i>конец 2013</i>	<i>конец 2014</i>	<i>конец 2015</i>
Актив				
Материальные внеоборотные активы	1150	3 270	3 270	3 270
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	0	0
Баланс	1600	3 270	3 270	3 270
Пассив				
Капитал и резервы	1300	-225	-225	-225
Краткосрочные заемные средства	1510	3 495	3 495	3 495
Баланс	1700	3 270	3 270	3 270

Таблица 36. Форма №2. Отчет о финансовых результатах

<i>Суммы указаны в тысячах рублей</i>	<i>код</i>	<i>конец 2013</i>	<i>конец 2014</i>	<i>конец 2015</i>
Расходы по обычной деятельности	2120	4	0	0
Прочие расходы	2350	15	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	-19	0	0

Исходя из представленной информации за период с 2013 по 2015 гг. изменения в составе статей и их значений отсутствуют.

В ст. Материальные внеоборотные активы указана сумма 3 270 тыс. руб. Расшифровка данной статьи отсутствует. По данным выписки из Единого государственного реестре недвижимости № 00-00-4001/5075/2018-6009 от 27.01.2018 г. информация о правах ООО "Инвестжилдорстрой" на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за период с 01.01.2015 по 25.01.2018г. отсутствует.

Кроме того, по данным исполнительных производств, возбужденных в отношении ООО "Инвестжилдорстрой" в ряде случаев указано, что исполнение невозможно, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию.

Таким образом, исходя из анализа доступной информации, Оценщиком сделан вывод о том, что учитывая имеющуюся кредиторскую задолженность, а также наличие долгов по исполнительному производству на сумму 6,4 млн. рублей и отсутствие хозяйствственно-финансовой деятельности, доля ООО «"Инвестжилдорстрой" будет иметь отрицательную стоимость. Однако, все же учитывая наличие внеоборотных активов, Рыночная стоимость 100 % доли ООО "Инвестжилдорстрой" принята равной 1 рубль.

6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ .

Объект оценки - Дебиторская задолженность (право требования) к ООО «ПЦ «Юрист» по договору об открытии невозвобновляемой кредитной линии №22 от 14.06.2006г и Договору уступки прав (требований) №22-нкл/ц от 12.10.2015г в размере 22 733,52 тыс. руб.

Сведения о дебиторе.

Полное наименование Общество с Ограниченной Ответственностью "ПРАВОВОЙ ЦЕНТР "ЮРИСТ"

Руководитель Генеральный директор Миракин Андрей Михайлович

ОГРН 1047796994673 от 20 декабря 2004 г.

ИНН/КПП 7720518712 / 772001001

Уставный капитал 11 500 р.

Юридический адрес: 111394, город Москва, Мартеновская улица, 16/36

Основной вид деятельности:

Деятельность в области права и бухгалтерского учета

Дополнительные виды деятельности

Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Торговля оптовая за вознаграждение или на договорной основе

Деятельность полиграфическая и предоставление услуг в этой области

Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов

Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу)

Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Деятельность рекламная

Деятельность частных охранных служб

Деятельность систем обеспечения безопасности

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

6.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

При проведении оценки применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применение Доходного подхода к оценке.

Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости объекта оценки возможно применение доходного подхода с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применение Сравнительного подхода к оценке.

Сравнительный подход предполагает анализ наиболее вероятной цены, по которой может быть на открытом рынке реализовано оцениваемое право требования. Данный подход может быть использован для определения рыночной стоимости права требования по дебиторской задолженности, т.к. на открытом рынке присутствует информация по совершенным сделкам по продаже права требования дебиторской задолженности. Однако, анализ полученной выборки говорит о ее неоднородности. Между тем «качество» дебиторской задолженности определяется как «качеством» самого дебитора, так и условиями, основаниями, причинами возникновения дебиторской задолженности, то есть условиями договора, контракта, историей погашения дебиторской задолженности и т. д. В каждом конкретном случае этот набор «свойств» дебиторской задолженности уникален, в связи с чем, проведение сравнительного анализа не представляется возможным. Сравнительный подход в данном отчете не применялся.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применение Затратного подхода к оценке.

Особенностью дебиторской задолженности является то, что она не производится для продажи. Другими словами, не существует производителей, осуществляющих плановый выпуск на рынок дебиторской задолженности. Соответственно отсутствует конкуренция поставщиков, и, следовательно, отсутствуют рыночные ориентиры для определения типичного уровня затрат для производства прав требования.

Фактически применение затратного подхода даст оценку задолженности, равную ее балансовому значению. Однако необходимо иметь ввиду, что специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке, связана с тем, что данный актив не совсем материщен. Собственник дебиторской задолженности фактически продает не саму «балансовую» задолженность, а лишь право требования погашения этой задолженности дебитором, тем самым уступает эти права покупателю по договору (цессии – уступке и переуступке прав).

Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки

Выбор подходов

В настоящей работе Оценщик применил доходный подход, затратный и сравнительный подходы не использовался при определении рыночной стоимости объекта оценки.

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Доходный подход к оценке стоимости объектов – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) п. 15).

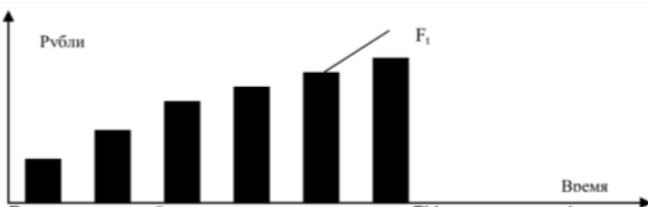
Так как рыночная оценка дебиторской задолженности – балансовой величины дебиторской задолженности на момент оценки – носит прогнозный характер (определяется наиболее вероятная текущая стоимость долгов или их части, которые будут отданы в некоторой перспективе), то важнейшее значение

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
 приобретает прогноз функции отдачи. На наш взгляд, это более корректно, нежели прогнозирование «самой» будущей дебиторской задолженности. Именно поэтому «традиционный» подход к оценке дебиторской задолженности, который, по сути, заключается в выявлении некоторой прогнозной величины дебиторской задолженности, не совсем корректен. Определяется некоторая доля задолженности, которая с наибольшей вероятностью «останется» у кредитора на определенный момент времени. Однако прогноз дебиторской задолженности включает и прогноз функции возникновения «нового» долга, которая по сути «смазывает» реальные тенденции отдачи долгов.

Подразумевается некоторая предельная величина, которая от времени уже не зависит: больше владелец ничего не получит в счет возмещения данной величины дебиторской задолженности. Поведение функции возврата долгов в прогнозном периоде предлагается описывать некоторыми наиболее реальными сценариями.

Сценарий I – интерполяция функции возврата долга.

Данный сценарий предполагает сохранение сформировавшихся к моменту оценки тенденций возврата задолженности и у нового собственника после момента оценки. Необходимо заметить, что в зависимости от конкретной динамики функций возникновения и отдачи долгов платежи могут носить и постоянный (аннуитетный) и убывающий характер. Главное, чтобы максимально выполнялось условие погашения долга. Если оно не выполняется, то данный сценарий трансформируется, вырождается в сценарий III.



Расчет рыночной стоимости задолженности PV I по сценарию I проводится по формуле:

$$PV_I = \sum_{t_0}^n \frac{F_t}{(1+R)^{t-t_0}},$$

где:

R – ставка дисконтирования.

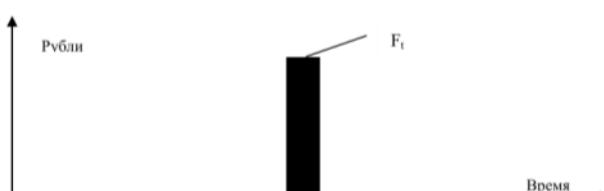
Сценарий II – стагнация функции отдачи.

Другим распространенным случаем является полное прекращение платежей в обеспечение данной задолженности после смены ее владельца. Так, например, весьма вероятно, что такая смена «вырывает» указанную задолженность из системы деловых связей дебитора и кредитора, которые обеспечивались взаимозачетами. Оборотных средств для денежного обеспечения ее у дебитора даже не предусматривалось.

Поэтому после реализации такой задолженности дебитор не может обеспечить ее погашение даже в каком-то минимальном объеме.

Однако это не означает, что стоимость дебиторской задолженности по этому сценарию равна нулю, т.к. новый собственник может реализовать свои требования через арбитражный суд (сценарий учитывает наиболее реалистичный прогноз развития ситуации). Тогда реальная ситуация, в которой через 12 месяцев эти требования могут быть удовлетворены в полном или частичном размерах разовым платежом.

Характерной особенностью данного варианта является наличие лишь одной разовой выплаты в счет погашения долга.



Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности по этому сценарию – PV II – описывает следующая формула:

$$PV_{II} = \frac{F_t}{(1+R)^{t-t_0}}$$

Указанный срок в 12 месяцев определен нами как предельный, в конкретной задаче в зависимости от финансового положения дебитора и оценочной ситуации расчет его величины может быть уточнен.

Аналогичное замечание можно сделать и по величине выплат F_t , которые определяются на основе

Однако если вообще не имеется никакой информации о финансовом состоянии дебитора, можно воспользоваться «среднеотраслевыми» параметрами о времени и величине удовлетворения требований кредиторов при арбитражном управлении в данном регионе.

Два сценария являются как бы двумя крайними вариантами развития ситуации: оптимистическим и пессимистическим, однако это не означает, что итоговая оценка стоимости дебиторской задолженности должна по величине быть ниже, чем в первом варианте, и выше, чем во втором. Корректней говорить о том, что наиболее вероятная оценка стоимости задолженности лежит в пределах (PV I , PV II). Объясняется это хотя бы тем, что величина стоимости, полученная по второму сценарию, вполне может быть выше, чем ее оценка по первому сценарию.

Сценарий III — «затухание» отдачи.

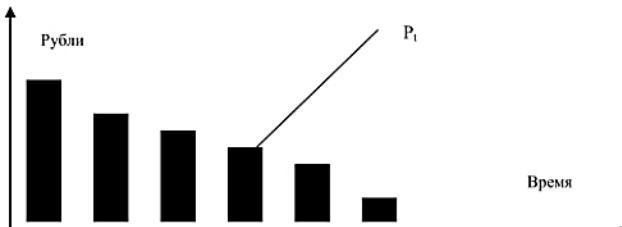
Этот сценарий описывает распространенный случай, когда платежи по дебиторской задолженности постепенно сокращаются и к концу некоторого периода, в качестве которого принимается 12 месяцев, полностью прекращаются. Другими словами, предполагается, что за один год от момента приобретения долга погашение его полностью прекратится. При этом к сумме непогашенной задолженности может быть в общем случае применена процедура арбитражного взыскания. Но длительность ее реализации с учетом годового периода уже прошедшего погашения будет такова, что текущей стоимостью этой суммы на момент оценки можно пренебречь, так как она, скорее всего, окажется ниже стандартной ошибки проводимого исследования.

Для определенности можно считать, что темп снижения (p) величины разовых квартальных выплат будет постоянным: ежеквартально погашается один и тот же процент от балансовой величины задолженности на начало квартала года.

$$p = 1 - \sqrt[4]{1-k},$$

где:

k – общий суммарный процент возврата долга (может также определяться как номинальный процент «среднеотраслевого» возврата долга в течение года на основе статистики по кругу сопоставляемых кредиторов).



Формула расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности для этого случая:

$$PV_{III} = \sum_{t=1}^4 \frac{F_t}{(1+R)^t},$$

где:

R – ставка дисконтирования, рассчитанная за квартал (месяц),

t – индекс квартала (месяца),

F_t – ежеквартальные (ежемесечные) платежи в счет погашения долга, которые и носят затухающий характер.

Указанные сценарии практически полностью описывают реальные ситуации в прогнозном периоде.

Опыт работы свидетельствует, что именно такая тенденция превалирует в действительности. Поэтому заложенный график в большей степени отражает ожидания (экспекцию) собственника, психологию дебитора и финансовую практику предприятий. Заметим, что любое другое предположение относительно схем погашения долгов может быть подвергнуто на тех же основаниях точно такой же (или даже еще большей) критике.

Таким образом, при применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода.

Рассмотрим расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности, как определение некоторой взвешенной величины, полученной на основании расчетов по сценарию возможного развития: стагнация функции отдачи долгов.

В рамках доходного подхода в настоящем отчете применен метод дисконтирования денежных потоков. Рыночная стоимость дебиторской задолженности (PV) определяется на основе принципа

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \frac{F_t}{(1+R)^{t-t_0}}$$

где:

F_t – t-й поток возврата задолженности (номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения);

R – ставка дисконтирования;

t-t₀ – период прогноза (количество периодов до момента погашения долгового обязательства).

Ставка дисконтирования – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

Ставка дисконтирования рассчитана в п.5.2.1. и составила 13,89% (за месяц 1,158%).

При стагнации функции отдачи долга предполагается осуществить оценку возможности вхождения дебиторов в состояние неплатежеспособности, т.е. учесть вероятность возврата долга в сложившихся на момент оценки условиях. В этом случае должна быть проведена корректировка величины стоимости, полученной в первом сценарии.

Для корректировки используется шкала, составленная на основе вероятности безнадежности долгов:

Таблица 37 Шкала, составленная на основе вероятности безнадежности долгов

Срок возникновения задолженности в днях от даты оценки	Вероятность безнадежных долгов
0-30	0,025
30-60	0,05
60-90	0,075
90-120	0,1
120-150	0,15
150-180	0,3
180-360	0,5
360-720	0,75
свыше 720	0,95

По мнению Оценщика, рассматриваемая дебиторская задолженность должников отнесена к последней категории с вероятностью безнадежных долгов, так как возраст задолженности на момент оценки составляет 841 день, поэтому к дальнейшим расчетам принимается коэффициент 0,95. Тогда вероятность возврата долга составит 0,05 (или 5%).

Согласно Методическим рекомендациям «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков» (рекомендована к применению Решением Совета Ассоциации Российских банков), для определения размера расчетного резерва в связи с действием факторов кредитного риска ссуды классифицируются на основании профессионального суждения (за исключением ссуд, сгруппированных в портфель однородных ссуд) в одну из пяти категорий качества:

Таблица 38. Категории качества ссуд

Категория качества	Характеристика
I категория качества (высшая)	Стандартные
II категория качества	Нестандартные
III категория качества	Сомнительные значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов)
IV категория качества	Проблемные ссуды – высокий кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов)
V категория качества (низшая)	Безнадежные ссуды – отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

Оцениваемые права требования отнесены Оценщиком к IV группе категория качества, риск невозврата (вероятность финансовых потерь) довольно высок (от 51 до 100%), принимаем среднее значение 0,755 .

Завершающим этапом расчета является умножение вероятности возврата задолженности на стоимость задолженности и дисконтирование полученной величины с учетом периода прогноза.

Прогнозный период принимаем равным сроку исковой давности 3 года или 36 месяцев.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 39.

№ п/п	Наименование показателя		Значение
1	Должник		ООО «ПЦ «Юрист»
2	Величина денежного потока	Ft	22 733 520,00
3	Срок возникновения задолженности от даты оценки, дней		841,00
4	Вероятность безнадежных долгов, дол. ед.		0,95
5	Категория долга		IV
6	Вероятность финансовых потерь, дол.ед.		0,755
7	Обесценивание долга, дол.ед.		0,98775
8	Ставка дисконтирования, %	R	1,158%
9	Период прогноза - количество периодов до момента погашения долгового обязательства (используется максимальный срок до окончания действия исполнительного листа), мес.	n	36,00
10	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб.	PV	184 022,79

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой дебиторской задолженность, определенная доходным подходом составила 184 022,79 рублей.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Поскольку оценка проводилась с использованием одного подхода – затратного при оценке акций и доли в уставном капитале и доходный – при оценке дебиторской задолженности, согласование результатов не требуется.

Исходя из приведенных в отчете данных, мы придерживаемся мнения, что на дату оценки объекты оценки имели следующую рыночную стоимость:

184 024 (Сто восемьдесят четыре тысячи двадцать четыре) рубля

в том числе

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	100 обыкновенных именных акций (вып.1) АО «Строительное управление №1», номер государственной регистрации: 1-01-66420-Н от 30.01.2008г.	1,00
2	100 обыкновенных именных акций ЗАО «Аэродромдорстрой», номер государственной регистрации: 1-01-09075-К	1,00
3	100 обыкновенных именных акций АО «Управление механизации», номер государственной регистрации: 1-01-63919-Н	1,00
4	1 433 обыкновенных именных акций ЗАО «Бетон», номер государственной регистрации: 1-01-07592-К	0,00
5	999 000 обыкновенных именных акций ЗАО «МДС-ГРУПП», номер государственной регистрации: 1-01-70321-Н	0,00
6	95 обыкновенных именных акций ЗАО «Инстрой», номер государственной регистрации: 1-01-59037-Н	1,00
7	99 990 обыкновенных именных бездокументарные акции ЗАО «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры», номер государственной регистрации: 1-01-69745-Н.	0,00
8	100% доли в уставном капитале ООО «ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ».	1,00
9	дебиторская задолженность (право требования) к ООО «ПЦ «Юрист» в размере 22 733,52 тыс. руб.	184 023
	Итого по объектам оценки	184 027

Оценщик

Новинская Е. В.

Генеральный директор ООО «Кулон»

Новинская Е. В.



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Регистрационный номер 0485



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 258

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

НОВИНСКАЯ ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Московская область, г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 35, корп. 2, кв. 340
Паспорт 45 00 №790856 выдан Паспортным столом №1 ОВД "Хамовники" города Москвы
31.08.2001г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
 осуществление оценочной деятельности на территории
 Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



Новинской Е.В.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

10.07.13. № 447- В/2013

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

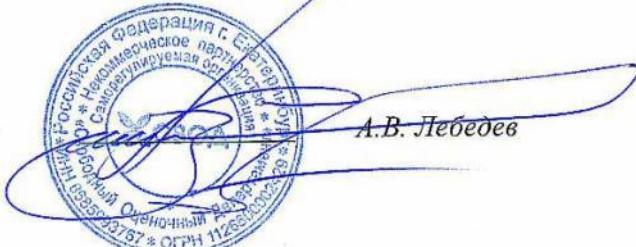
Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Новинской Екатерины Викторовны о том, что **Новинская Екатерина Викторовна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «05» марта 2013 года за регистрационным номером 258.

Президент НП СРО «СВОД»



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000144-17 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Екатеринбург

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-20/16 от 14.04.2016 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от 16.01.2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000 руб
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2017 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 16.01.2017 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» января 2017 г.
(Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единные)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора № Д-56650010-50-2-000069-16 от 18.01.2016.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: Московская область, г.Люберцы,
ул. Парковая, дом.3

СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.
Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340

ИИН: 773133807427

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул.

Горького, 7А

Банковские реквизиты:

р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП
7707067683/997950001

/Носов А.А./

Начальник отдела андеррайтинга имущества и
ответственности юридических лиц

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

□ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



/Новинская Е.В./

Исполнитель: Удалова Е.А.(343) 356-79 85 доб. 1130

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000136-18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Екатеринбург

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-09/2017 от 10.07.2017 г., с одной стороны, и **Новинская Екатерина Викторовна**, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от 17.01.2018 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. 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.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000 руб.
4.2. Для ущерба, причинённого вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2018 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 17.01.2018 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «17» января 2018 г.
(Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единные)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора №Д-56650010-50-2-000144-17 от 16.01.2017 г..

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: Московская область, г.Люберцы,
ул. Парковая, дом.3

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Свердловской
области

Адрес местонахождения: 620075, г. Екатеринбург, ул.
Горького, 7А

Банковские реквизиты:

р/с 4070181090000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП
7707067683/997054001

Носов А.А./
Начальник отдела андеррайтинга имущества и
ответственности юридических лиц

MTL

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Исполнитель: Удалова Е.А.(343) 356-79 85 доб. 1130

СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.
Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340

ИНН: 773133807427

/Новинская Е.В./



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-064116/17

«05» октября 2017г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А
ИНН 7701370281
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «18» октября 2017 года по «17» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» октября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3 Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, электронным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя: *Новинская Е.В.*, действующий на основании Устава.



«Кулон»

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: *Ильин А.С.*
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский СД, на основании Доверенности № 5251412-3/16 от «18» ноября 2016 г.)



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИНВ-3
утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	0317004
Форма по ОКУД по ОКПО	
Ид. деятельности номер	дата
	инвентаризации
	инвентаризации
	Вид операции

СОЛОДОВНИКОВ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ
организация

Основание для проведения инвентаризации:

Вид деятельности

ненужное зачеркнуть

Инд. Деятельности

Дата начала инвентаризации	15.04.2017
Дата окончания инвентаризации	05.09.2017
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	05.09.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

ВІДПОВІДЬ

Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Номер		Фактическое наличие	
Номер по порядку	Счет, субсчет	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номер наименования, характеристики)	Балансовая цена, руб. коп.	инвентарный номер паспорта	количество	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8
1		телефон АЙФОН, модель А1688				шт.	1
2		часы ULYSSE NARDIN				шт.	1
3		Квадрига. Цепочка 167,6 кв.м.				шт.	1

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	адрес: г.Тюмень, ул.Свердлова, д.35, кв.33.кадастровый номер 72:23:0217002:7864. В залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед по Договору об ипотеке №90-14/3-5 от 25.12.2014						
4	Денежные средства (рублы)	руб.			279 830,19	279 830,19	
5	Денежные средства (доллары США) – 3,01 USD	руб.			168,24	168,24	
6	Денежные средства (евро) – 761,40 EUR	руб.			45 448,04	45 448,04	
7	100 обыкновенных именных акций (вып.1) АО «Строительное управление №1» -номинальная стоимость одной акции (руб.)110, номер государственной регистрации: 1-01-66420-Н от 30.01.2008г. в залоге у ПАО «Банк «Возрождение» и ПАО «Промсвязьбанк»	шт.	110		100	11 000,00	
8	100 обыкновенных именных акций ЗАО «Аэродромстрой» -номинальная стоимость одной акции (руб.)200, номер государственной регистрации: 1-01-09075-К, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед	шт.	200		100	20 000	
9	100 обыкновенных именных акций ЗАО «Управление Механизации» -номинальная стоимость одной акции (руб.)100, номер государственной регистрации: 1-01-63919-Н, в залоге у Компании Шейкл Менеджмент Лимитед	шт.	100		100	10 000	

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

10	1 433 обыкновенных именных акций ЗАО «Бетон» - номинальная стоимость одной акции (руб.)5, номер государственной регистрации: 1-01-07592-К, в залоге у Компании Шейкп Менеджмент Лимитед	шт.	5	1 433	7 165	
11	999 000 обыкновенных именных акций ЗАО «МДС-ГРУПП» - номинальная стоимость одной акции (руб.)110, номер государственной регистрации: 1-01-70321-Н, в залоге у Компании Шейкп Менеджмент Лимитед	шт.	1	999 000	999 000	
12	100 обыкновенных именных акций ЗАО «Инстрой» - номинальная стоимость одной акции (руб.)5, номер государственной регистрации: 1-01-59037-Н, в залоге у Компании Шейкп Менеджмент Лимитед	шт.	100	95	9 500	
Итого					1 382 111,47	

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

2-я страница формы № ИН-В-3

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

в) на сумму фактически

двенадцать
прописью

Один миллион триста восемьдесят две тысячи сто одиннадцать рублей 47 копеек
прописью
1 382 111

Все цены, подсчеты итогов по строкам, странцам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии финансовый управляющий /С.Н.Лой/
должность: подпись расшифровка подписи

Члены комиссии: финансовый управляющий /С.Н.Лой/
должность: подпись расшифровка подписи

должность: подпись расшифровка подписи

должность: подпись расшифровка подписи

должность: подпись расшифровка подписи

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № по №, комиссий проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).
Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ъе) за сохранность товарно-материальных ценностей:

должность подпись расшифровка подписи
должность подпись расшифровка подписи
« » подпись расшифровка подписи

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил финансовый управляющий /Лой С.Н./
должность подпись расшифровка подписи
« 05 » сентября 2017

расшифровка подписи

Лой Сергей Николаевич

Финансовый Управляющий

Управляющий директор

Приказ о назначении № 982 от 11.07.2017



123_17881722



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

тел. 8 (495) 600-98-60 факс 8 (495) 600-99-42

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

15 января 2018 года

Дело № А40-94130/16-123-89Б

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Злобиной Е.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Обориной Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «МДС – ГРУПП» (ОГРН 1077762705338, ИНН 7714719805) отчет конкурсного управляющего о проведении конкурсного производства в отношении должника,

с участием лиц согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет конкурсного управляющего о проведении конкурсного производства в отношении должника.

В судебном заседании конкурсный управляющий заявил ходатайство о завершении конкурсного производства в отношении должника, отчитался о проделанной работе в период конкурсного производства, представил дополнительные доказательства в обоснование заявленного ходатайства.

Выслушав мнение конкурсного управляющего, исследовав и оценив письменные материалы дела в их совокупности, в том числе отчет конкурсного управляющего о результатах конкурсного производства и другие представленные письменные доказательства, суд считает, что конкурсное производство в отношении должника подлежит завершению по следующим основаниям.

В Арбитражный суд города Москвы 21.04.2016 года поступило заявление конкурсного кредитора ЗАО «ЭчЛБи ПАКК-Аудит» о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «МДС – ГРУПП»; определением от 25.04.2016 года заявление кредитора о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «МДС – ГРУПП» принято и возбуждено производство по делу № А40-94130/16-123-89Б.

Определением от 30.05.2016 года в отношении ЗАО «МДС – ГРУПП» введено наблюдение, временным управляющим утвержден арбитражный управляющий Давыдов Я.В. (ИНН 503220525980).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.01.2017 года ЗАО «МДС – ГРУПП» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Базарнов А.В. (ИНН 772772849607).

Конкурсным управляющим соблюдено требование ст. 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» о порядке опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, сообщение о признании должника банкротом и об утверждении конкурсного управляющего опубликовано в газете «Коммерсантъ» от 04.02.2017 года.

Сформирован реестр требований кредиторов в размере 11 586 920 854,90 руб., требования кредиторов, включенных в третью очередь реестра требований кредиторов должника, не удовлетворены по причине отсутствия имущества должника.

Принадлежащий должнику расчетный счет в банке закрыт, что подтверждено справкой о закрытии счета; ликвидационный баланс сдан.

Таким образом, конкурсным управляющим представлены доказательства выполнения возложенных на него обязанностей в соответствии со ст. ст. 20.3, 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая, что конкурсным управляющим полностью выполнены обязанности, установленные нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд полагает, что конкурсное производство в отношении должника подлежит завершению.

Согласно ст. ст. 127, 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации должника полномочия конкурсного управляющего прекращаются, конкурсное производство считается завершенным, а должник - ликвидированным.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

2

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 16, 64-71, 75, 184-185, 223 АПК РФ, ст. ст. 32, 143, 147, 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд, ОПРЕДЕЛИЛ:

Завершить конкурсное производство в отношении ЗАО «МДС – ГРУПП» (ОГРН 1077762705338, ИНН 7714719805).

Требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника, а также требования кредиторов, не признанные конкурсным управляющим, если кредитор не обращался в арбитражный суд или если такие требования признаны арбитражным судом необоснованными, считать погашенными.

Направить данное определение в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, в срок, установленный п. 2 ст. 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, представить в арбитражный суд свидетельство о ликвидации должника - ЗАО «МДС – ГРУПП».

Настоящее определение может быть обжаловано в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Судья

Е.А. Злобина



900001269_17484320



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
23.11.2017

Дело № А40-144052/15-175-475Б

Резолютивная часть определения объявлена 21.11.2017.
Полный текст определения изготовлен 23.11.2017.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Пахомова Е.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ромашковой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании отчет конкурсного управляющего Закрытое
акционерное общество «Научно-технологический и проектный институт транспортной
инфраструктуры» (ОГРН 5087746563053, ИНН 7734596950, дата г.р. 08.12.2008) и вопрос о
возможности завершения конкурсного производства в отношении должника,
в судебное заседание явились:

В судебное заседание явились:
конкурсный управляющий – Ланцов А.С. (паспорт)

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-144052/15-175-475Б от
25.11.2016 Закрытое акционерное общество «Научно-технологический и проектный институт
транспортной инфраструктуры» (ОГРН 5087746563053, ИНН 7734596950, дата г.р. 08.12.2008)
признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство,
конкурсным управляющим должника утвержден Ланцов Александр Степанович.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет конкурсного
управляющего и вопрос о возможности завершения конкурсного производства в отношении
должника.

Конкурсный управляющий заявил ходатайство о продлении срока конкурсного
производства на два месяца, представил отчет.

Рассмотрев материалы дела, суд полагает, что на дату проведения настоящего
судебного заседания конкурсным управляющим должника не выполнены в полном объеме все
мероприятия, предусмотренные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» в
рамках конкурсного производства. Таким образом, завершить конкурсное производство,
открытое в отношении должника, в настоящем судебном заседании не представляется
возможным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Федерального закона "О несостоятельности
(банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002 (далее по тексту - Закон о банкротстве) конкурсное
производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может
продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Согласно статье 129 Закона о банкротстве в обязанности конкурсного управляющего, в
частности, входит: принятие в ведение имущества должника, проведение инвентаризации
имущества должника, принятие мер по обеспечению сохранности имущества должника,
принятие мер, направленных на поиск, выявление и возврат имущества должника,
находящегося у третьих лиц. В силу статьи 131 Закона о банкротстве в круг обязанностей
конкурсного управляющего входит формирование конкурсной массы, в том числе совершение
действий по возврату имущества должника, с целью удовлетворения требований кредиторов.

Поскольку целью введения процедуры конкурсного производства является
формирование и реализация конкурсной массы (имущества должника) с последующим как

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

2

можно более полным удовлетворением требований кредиторов в соответствии с принципами очередности, соразмерности и пропорциональности, суд обязан способствовать наиболее полному выполнению конкурсным управляющим всех необходимых мероприятий, в том числе и действий, направленных на поиск и возврат должнику ранее принадлежащего ему имущества.

Суду не представлены доказательства, подтверждающие формирование конкурсной массы, произведение расчетов с кредиторами, представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1 - 8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона от 1 апреля 1996 года N 27-ФЗ "Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования"; документальные доказательства, подтверждающие передачу документов по личному составу в архив; закрытия расчетного счета должника и сдачи в налоговый орган ликвидационного баланса.

В пункте 50 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" разъяснено, что в исключительных случаях возможно неоднократное продление срока конкурсного производства, в частности, если это необходимо для рассмотрения заявленных в установленный законом срок требований кредиторов, реализации имущества должника, завершения расчетов с кредиторами или для рассмотрения заявления о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности.

Принимая во внимание положения пункта 2 статьи 124 Закона о банкротстве, арбитражный суд считает возможным удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего и продлить процедуру банкротства - конкурсное производство в отношении должника на два месяца.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. ст. 32, 60, 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64-71, 75, 159, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры» (ОГРН 5087746563053, ИНН 7734596950, дата г.р. 08.12.2008) о продлении срока конкурсного производства.

Продлить срок конкурсного производства в отношении Закрытого акционерного общества «Научно-технологический и проектный институт транспортной инфраструктуры» (ОГРН 5087746563053, ИНН 7734596950, дата г.р. 08.12.2008) на два месяца до 23.01.2018.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить в суд отчет о результатах конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных п. 2 ст. 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на **23.01.2018 на 12 часов 15 минут в зале 4014**, 4-й этаж в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу ул. Б. Тульская, д. 17.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

Судья

Е.А. Пахомов



16/2017-101376(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Хохрякова д.77, г.Тюмень, 625052,тел (3452) 25-81-13, ф.(3452) 45-02-07, <http://tumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tumen.arbitr.ru

О ПРЕДЕЛЕНИЕ о завершении конкурсного производства

г. Тюмень

Дело № А70-8166/2015

28 ноября 2017 года

Резолютивная часть определения оглашена 28 ноября 2017 года.
Определение изготовлено в полном объеме 28 ноября 2017 года.

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Глотова Н.Б., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи помощником судьи Канбековой И.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) закрытого акционерного общества «Бетон» (ИНН 7207002737, ОГРН 1027201465158),

вопрос об утверждении отчёта конкурсного управляющего и о завершении процедуры конкурсного производства,

при участии в судебном заседании представителей:

от конкурсного управляющего: Огарков О.А. (личность удостоверена паспортом);

от уполномоченного органа: Барсуков Д.Е. по доверенности от 02.02.2017 (личность удостоверена паспортом);

от органа по контролю: Ваулина Е.А. по доверенности от 19.12.2016 (личность подтверждена служебным удостовериением),

установил:

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 29.04.2016 закрытое акционерное общество «Бетон» признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим должника назначен Огарков Олег Александрович.

Сведения об открытии конкурсного производства опубликованы в газете «Коммерсантъ» от 07.05.2016 №79.

Определением суда от 31.10.2016 срок конкурсного производства был продлен на шесть месяцев.

Определением суда от 27.04.2017 срок конкурсного производства был продлен на три месяца.

Определением суда от 27.07.2017 срок конкурсного производства был продлен на три месяца.

Определением суда от 26.10.2017 срок конкурсного производства был продлен на один месяц.

Судебное заседание по рассмотрению отчёта конкурсного управляющего и завершению процедуры конкурсного производства назначено на 28 ноября 2017 года в 09 часов 20 минут.

Код для входа в режим ограниченного доступа:

В Арбитражный суд Тюменской области 23.11.2017, 28.11.2017 поступил отчёт конкурсного управляющего, а также ходатайство о завершении процедуры конкурсного производства.

В судебном заседании конкурсный управляющий изложил основные положения отчёта, поддержал ходатайство о завершении процедуры конкурсного производства.

Представитель уполномоченного органа возражений не заявил.

Представитель органа по контролю оставила рассмотрение ходатайства о завершении процедуры конкурсного производства на усмотрение суда.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд считает ходатайство конкурсного управляющего о завершении процедуры конкурсного производства подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», конкурсный управляющий представляет в арбитражный суд отчёт о результатах проведения конкурсного производства.

Согласно реестру требований кредиторов должника, задолженность перед кредиторами первой и второй очереди отсутствует.

Требования кредиторов третьей очереди составляют 1 322 808 820 рублей, в том числе:

требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника – 295 791 730 рублей, из них погашены – 19 892 485 рублей (6,73%);

требования кредиторов (за исключением требований, учитываемых в разделе 1,2 и в частях 1,3,4 Раздела 3 реестра) – 947 252 245 рублей, требования не погашены;

требования кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций – 355 664 090 рублей, требования не погашены.

Сумма требований кредиторов, заявленных после закрытия реестра требований кредиторов – 5 032 013 рублей; требования не погашены.

В Межрайонную ИФНС № 8 по Тюменской области направлен ликвидационный баланс по состоянию на 23.11.2017.

Жалоб на действия конкурсного управляющего, не рассмотренных арбитражным судом, в деле не имеется.

Расчетные счёта должника открытые в Филиале Западно-Сибирского ПАО Банка «ФК Открытие» закрыты.

Получена справка из Управления ПФР в г. Ялуторовске Тюменской области, подтверждающая предоставление сведений в соответствии с подпунктами 1-8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 ФЗ «Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования» и в соответствии с частью 4 статьи 9 ФЗ «О дополнительных страховых взносах на накопительную часть трудовой пенсии и государственной поддержке формирования пенсионных накоплений».

Получены ответы из регистрирующих органов об отсутствии имущества у ЗАО «Бетон».

Документы по личному составу переданы на хранение в архивный отдел Администрации города Ялуторовска.

Рассмотрев представленный конкурсным управляющим отчёт, суд, считает, что данный отчёт соответствует требованиям статьи 147 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме того, на собрании кредиторов, состоявшемся 21 ноября 2017 года, большинством голосов было принято решение об обращении конкурсного управляющего в Арбитражный суд Тюменской области с ходатайством о завершении процедуры конкурсного производства в отношении должника.

В соответствии со статьёй 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд решает вопрос об утверждении отчёта конкурсного управляющего и завершении процедуры конкурсного производства по делу.

Учитывая изложенное, суд считает возможным представленный конкурсным управляющим отчёт утвердить и в соответствии со статьёй 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», конкурсное производство, открытое в отношении ЗАО «Бетон» – завершить.

В соответствии с пунктом 9 статьи 142 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», не удовлетворенные требования кредиторов считаются погашенными.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 9 статьи 142, статьями 147, 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-186, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Конкурсное производство, открытое в отношении закрытого акционерного общества «Бетон» (ИНН 7207002737, ОГРН 1027201465158), завершить.

В силу пункта 3 статьи 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» определение арбитражного суда о завершении процедуры конкурсного производства является основанием для внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации закрытого акционерного общества «Бетон».

В соответствии с пунктом 2 статьи 149 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» для целей исключения закрытого акционерного общества «Бетон» из Единого государственного реестра юридических лиц Арбитражному суду Тюменской области направить копию настоящего определения в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц (Межрайонную ИФНС № 14 по Тюменской области), по истечении тридцати, но не позднее шестидесяти дней с даты его вынесения.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней в Восьмой арбитражный апелляционный суд, путем подачи жалобы через Арбитражный суд Тюменской области.

Определение направить конкурсному управляющему, кредиторам, в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, Управление Федеральной налоговой службы по Тюменской области, Межрайонной ИФНС № 14 по Тюменской области.

Судья

Глотов Н.Б.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Унифицированная форма № ИНВ-17
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

**ЗАО «Аэродромдорстрой» ИНН/КПП: 7203194509/771401001, ОГРН: 1077203028176
(127083, г. Москва, ул. Мишина, д. 46)**

Форма по ОКУД

Код	0317015
	80143044

структурное подразделение

Вид деятельности

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
ненужное зачеркнуть

номер
дата

15.04.2017

Вид операции

Номер документа	Дата составления
АКТ	1 07.08.2017

инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на 1 » августа 2017 г. проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

При инвентаризации установлено следующее

1. По дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтверждененная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
ЗАО "Бетон"		29 548 833,47			
ЗАО "Бетон"		41 988 614,80			
ЗАО "МДС-ГРУПП"		94 391 097,51			
ЗАО "НППИ ТИ"		1 907 000,00			
Солодовников Сергей Иванович		100 000 000,00			
Солодовников Сергей Иванович		340 377 009,27			
ООО "Автонавигатор"		2 250 584,31			
ООО "Строительная компания "Базис"		3 054 400,00			
ООО "СпектрСтрой"		170 000,00			
ООО "Универсал"		532 740,32			
ЗАО "Бетон"		1 816 606,71			
АО "Менеджмент.Дизайн.Строительство"		538 568 580,62			
АО "Строительное управление №1"		9 225 868,16			
ЗАО "Управление механизации"		8 934 000,00			
Тюменский филиал ООО "АбиС"		970 980,00			
ООО "Автокран-Тюмень"		100 000,00			
ООО "Строительная компания "Базис"		629 563,75			
ООО "Ишимский Энерго Стандарт"		4 014 212,60			
Леонов Федор Егорович		12 710 000,00			
ООО "СпектрСтрой"		31 312,87			
ОАО "Тюмендорстрой"		1 746 550,20			
ООО "Универсал"		724 316,82			
ООО "Урал Строй"		1 673 664,75			
ЗАО "Бетон"		45 264 238,09			
ЗАО "ИнвестКапитал"		10 000 000,00			
ЗАО "НППИ ТИ"		162 786,82			
ЗАО "Системы вторичной радиолокации"		51 277 640,08			
ООО НЧОП "Скат"		5 130 000,00			
ООО "СКИТ"		6 252 697,52			
Солодовников Сергей Иванович		88 978 636,34			
АО "Строительное управление №1"		68 120 866,10			
ЗАО "Строительное управление №35"		100 844 000,00			
ООО "Транстехстрой"		25 855 687,00			

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ЗАО "Тюменский РМЗ"		1 643 580,00		
ЗАО "Управление механизации"		168 005,63		
Итого		1 599 064 073,74		

Итого по описи:

Количество порядковых номеров: 37

Общее количество единиц фактически : 37

На сумму фактически: Один миллиард пятьсот восемь миллионов сто семьдесят одна тысяча восемьсот пятьдесят три рубля 25 копеек

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

А.М. Овчинников

Члены комиссии:

В.В. Корчагин

Указанные в настоящей описи данные и подсчеты проверил

ЛАНЦОВ

А.Н. Ланцов

Андрей

Николаевич

"07" 08

2017 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н,
от 06.04.2015 № 57н)

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.**

Организация Акционерное общество "Управление механизации"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Торговля автотранспортными средствами

Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытые

акционерные общества/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес) Москва г

Коды	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	
по ОКПО	95525403
ИНН	7722576967
по ОКВЭД	45.1
по ОКОПФ / ОКФС	
по ОКЕИ	67 16 384

Пояснение ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2016 г. ³	На 31 декабря 2015 г. ⁴	На 31 декабря 2014 г. ⁵
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРТОНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	-	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	-
Основные средства	1150	23 831	40 929	73 522	
в том числе:					
Основные средства в организации		23 514	40 611	73 205	
Приобретение объектов основных средств		317	317	317	
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	162	162	240	
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-	-
Итого по разделу I	1100	23 993	41 090	73 762	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	3 563	11 446	26	
в том числе:					
Материалы		-	11 446	26	
Основное производство		3 563	-	-	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	311	-	-	
в том числе:					
НДС по приобретенным материально-производственным запасам		311	-	-	
Дебиторская задолженность	1230	266 555	176 328	106 998	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1	1	1	
в том числе:					
Акции		1	1	1	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 083	1 071	1 194	
в том числе:					
Касса организации		12	-	-	
Расчетные счета		1 071	1 071	1 194	
Прочие оборотные активы	1260	-	3 718	-	
в том числе:					
Расходы будущих периодов		-	3 718	-	
Итого по разделу II	1200	271 513	192 565	108 219	

ЭП: Тюнина Ольга Сергеевна, , ИФНС России № 23 по г. Москве
Романова Алиса Владимировна, ЗАО "УПРАВЛЕНИЕ МЕХАНИЗАЦИИ"

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	БАЛАНС	1600	295 506	233 656	181 981
--	---------------	------	---------	---------	---------

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Форма 0710001 с. 2

Пояснение ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2016 г. ³	На 31 декабря 2015 г. ⁴	На 31 декабря 2014 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ⁶				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	14 764	1 354	7 060
	Итого по разделу III	1300	14 775	1 365	7 071
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	78 237	68 077	75 619
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		68 077	68 077	75 619
	Проценты по краткосрочным займам		10 160	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	202 494	164 213	99 291
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	280 731	232 290	174 910
	БАЛАНС	1700	295 506	233 656	181 981

Руководитель Романова А.В.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 31 " марта 2017 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организаций" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указаным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общая суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несуществен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именует указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказа Минфина России
от 05.10.2011 № 124н,
от 06.04.2015 № 57н)

Отчет о финансовых результатах

за 2016 г.

Организация Акционерное общество "Управление механизации"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Торговля автотранспортными средствами

Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытые
акционерные общества/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Коды	
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	
по ОКПО	95525403
ИНН	7722576967
по ОКВЭД	45.1
по ОКОПФ / ОКФС	67 16
по ОКЕИ	384

Поясне- ния ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2016 г. ³	За 2015 г. ⁴
	Выручка ⁵	2110	59 177	55 052
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения		59 177	55 052
	Себестоимость продаж	2120	(81 477) (87 540)	
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения		(81 477) (87 540)	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(22 300)	(32 488)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения		(22 300)	(32 488)
	Коммерческие расходы	2210	(-) (-)	
	Управленческие расходы	2220	(-) (-)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(22 300)	(32 488)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения		(22 300)	(32 488)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(10 160) (-)	
	в том числе:			
	Проценты к уплате		(10 160) (-)	
	Прочие доходы	2340	61 041	30 456
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств		61 041	22 275
	Прочие внереализационные доходы		-	8 180
	Прочие расходы	2350	(11 818) (3 263)	
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств		(903) (195)	
	Штрафы, пени, неустойки к получению		(847) (2 822)	
	Убыток прошлых лет		(5 680) (-)	
	Прочие внереализационные расходы		(4 389) (219)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 763	(5 295)
	в том числе:			
	по деятельности с основной системой налогообложения		16 763	(5 295)
	Текущий налог на прибыль	2410	(3 353) (-)	
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(79)
	Прочее	2460	-	(332)
	в том числе:			
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства		-	(332)

ЭП: Тюнина Ольга Сергеевна, , ИФНС России № 23 по г. Москве
Романова Алиса Владимировна, ЗАО "УПРАВЛЕНИЕ МЕХАНИЗАЦИИ"

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	Чистая прибыль (убыток)	2400	13 410	(5 706)
--	-------------------------	------	--------	---------

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Форма 0710002 с. 2

Пояснение ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2016 г. ³	За 2015 г. ⁴
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода ⁶	2500	13 410	(5 706)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель Романова А.В.
 (подпись) (расшифровка подписи)
 " 31 " марта 2017 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организаций" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснениях к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несуществен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Данные системы Контур Фокус

ООО "Инвестжилдорстрой"

7 февраля 2018 года

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестжилдорстрой"	31.03.2008
Краткое наименование	ООО "Инвестжилдорстрой"	31.03.2008
Статус	Действующее предприятие	—
ИНН	7604130686	—
КПП	760401001	08.04.2008
ОГРН	1087604006698	—
ОКПО	84930106	—
Дата образования	31 марта 2008	—
Юр. адрес	150014, Ярославская обл, г Ярославль, ул Победы, 51	31.03.2008
Код регоргана	7627	—
Код налог. органа	7604	—
Дата пост. на учет	31 марта 2008	—
Телефон	+7 (4852) 72-72-88	—
Директор	Зубенко Радмила Вячеславовна, ИНН 760406395043 Деденков Даниил Леонидович, ИНН 760404220908 Зильберт Александр Игоревич, ИНН 760400167717	14.07.2014 22.05.2013 31.03.2008
Основной вид деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	—
Уставный капитал	10 000 руб.	31.03.2008
Рег. номер ПФР	086 003 015630	—
Рег. номер ФСС	7604061717 76001	—
Рег. номер ФОМС	784680800046197	—
Статистика	Исп. производства (16): 6,4 млн р. Ответчик, за год (2): 443 т.р. Баланс за 2015: 3,3 млн р. Выручка за 2015: 0 р. Чистая прибыль за 2015: 0 р.	
Маркеры	Процедура банкротства физлиц Значительная сумма исп. производств	

Виды деятельности (19)

Наименование вида деятельности	Код
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	70.22
Строительство жилых и нежилых зданий	41.20
Строительство автомобильных дорог и автомагистралей	42.11

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А	тел/факс . (495) 680-93-00	e-mail: kylon7701@yandex.ru
Строительство железных дорог и метро		42.12
Производство электромонтажных работ		43.21
Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха		43.22
Производство прочих строительно-монтажных работ		43.29
Производство штукатурных работ		43.31
Работы столярные и плотничные		43.32
Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен		43.33
Производство малярных и стекольных работ		43.34
Производство прочих отделочных и завершающих работ		43.39
Работы гидроизоляционные		43.99.1
Деятельность агентов по оптовой торговле универсальным ассортиментом товаров		46.19
Торговля оптовая неспециализированная		46.90
Торговля розничная прочая в неспециализированных магазинах		47.19
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом		68.20
Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе		68.31
Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки		82.99

Учредители (1)

Доля в %	Доля в руб.	Наименование и реквизиты учредителя	Дата
100%	10 000.00 руб.	Солодовников Сергей Иванович, ИНН 720203086598	11.09.2012 (первая запись 12.01.2009)

Конечные владельцы (1)

Косвенная доля	Наименование и реквизиты конечного владельца
100%	СОЛОДОВНИКОВ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ, ИНН: 720203086598

Исполнительные производства (16)

05.12.2017	47290/17/76003-ИП (44172/15/76003-СД) 72 138,64 руб.
Предмет	Задолженность
Исп. документ	Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Терр. отдел	Исполнительный лист № ФС № 013301953 от 11.10.2017
Должник	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24 ООО Россия, 150014, Ярославль г, Победы ул, 51
	"Инвестжилдорстрой"

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru**12.10.2017****42536/17/76003-ИП**

38 828,00 руб.

Возвращено взыскателю, так как невозможно разыскать должника или его имущество – 29.11.2017

Предмет

Госпошлина

Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий

Исп. документ

Исполнительный лист № ФС № 007474399 от 09.12.2015

Терр. отдел

Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24

Должник

ООО

Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

"Инвестжилдорстрой"

12.10.2017**42033/17/76003-ИП****(44172/15/76003-СД)**

28 091,86 руб.

Предмет

Задолженность

Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий

Исп. документ

Исполнительный лист № ФС № 006437447 от 17.09.2015

Терр. отдел

Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24

Должник

ООО

Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

"Инвестжилдорстрой"

04.10.2017**40914/17/76003-ИП****(44172/15/76003-СД)**

131 679,22 руб.

Предмет

Задолженность

Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий

Исп. документ

Исполнительный лист № ФС № 900029286 от 06.09.2017

Терр. отдел

Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24

Должник

ООО

Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

"Инвестжилдорстрой"

07.05.2017**22009/17/76003-ИП**

12 862,61 руб.

Возвращено взыскателю, так как невозможно разыскать должника или его имущество – 31.08.2017

Предмет

Госпошлина

Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий

Исп. документ

Исполнительный лист № ФС № 007476680 от 02.02.2016

Терр. отдел

Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24

Должник

ООО

Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

"Инвестжилдорстрой"

05.10.2016**46255/16/76003-ИП**

86 196,02 руб.

Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017

Предмет

Задолженность

Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий

Исп. документ

Исполнительный лист № ФС 011264086 от 15.07.2016

Терр. отдел

Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24

Должник

ООО

"Инвестжилдорстрой"

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

05.10.2016	46153/16/76003-ИП (44172/15/76003-СД) 24 413,01 руб.	Предмет Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий Исполнительный лист № ФС 007482519 от 09.06.2016 Терр. отдел Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24 Должник ООО Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51	"Инвестжилдорстрой"
16.09.2016	43490/16/76003-ИП (44172/15/76003-СД) 669 813,45 руб.	Предмет Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий Исполнительный лист № А82-850/16 от 11.07.2016 Терр. отдел Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24 Должник ООО Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51	"Инвестжилдорстрой"
16.09.2016	43210/16/76003-ИП (44172/15/76003-СД) 63 110,22 руб.	Предмет Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий Исполнительный лист № А82-140/2016 от 04.07.2016 Терр. отдел Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24 Должник ООО Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51	"Инвестжилдорстрой"
12.04.2016	18512/16/76003-ИП (30027/15/76003-СД) 323 379,04 руб. Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017	Предмет Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий Исполнительный лист № ФС 007479019 от 21.03.2016 Терр. отдел Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24 Должник "Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51	
14.03.2016	7237/16/76003-ИП (30027/15/76003-СД) 30 768,00 руб. Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017		

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Предмет	Госпошлина Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Исп. документ	Исполнительный лист № ФС № 007473938 от 03.12.2015
Терр. отдел	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24
Должник	"Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

04.03.2016	6849/16/76003-ИП (30027/15/76003-СД) 195 420,57 руб. Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017
-------------------	---

Предмет	Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Исп. документ	Исполнительный лист № ФС № 007476679 от 02.02.2016
Терр. отдел	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24
Должник	"Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

13.01.2016	190/16/76003-ИП (30027/15/76003-СД) 891 386,94 руб. Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017
-------------------	--

Предмет	Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Исп. документ	Исполнительный лист № ФС № 007474288 от 08.12.2015
Терр. отдел	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24
Должник	"Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

25.12.2015	44172/15/76003-ИП (44172/15/76003-СД) 1 901 138,66 руб.
Предмет	Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Исп. документ	Исполнительный лист № ФС 007473937 от 03.12.2015
Терр. отдел	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24
Должник	"Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

11.12.2015	43168/15/76003-ИП (30027/15/76003-СД) 882 883,18 руб. Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017
Предмет	Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Исп. документ	Исполнительный лист № ФС 006439889 от 12.11.2015
Терр. отдел	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24
Должник	"Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

24.09.2015	30027/15/76003-ИП (30027/15/76003-СД) 1 021 414,84 руб. Возвращено взыскателю, так как отсутствует имущество, подлежащее взысканию – 23.11.2017
Предмет	Задолженность Постановление о взыскании исполнительского сбора Постановление о взыскании расходов по совершению исполнительных действий
Исп. документ	Исполнительный лист № ФС № 006436193 от 20.08.2015
Терр. отдел	Россия, г. Ярославль, Ленина пр-кт, д. 24
Должник	"Инвестжилдорстрой" Россия, 150000, Ярославль г, Победы ул, 51

Арбитраж – ответчик (12)

14.08.2017 7	A82-14504/2017 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 72 138,64 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "Инвестжилдорстрой" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
14.08.2017	Первая инстанция
14.08.2017	Исковое заявление (ст.125 АПК)
04.10.2017	Удовлетворить иск полностью или частично
11.05.2017 7	A82-7032/2017 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 370 579,23 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
11.05.2017	Первая инстанция
11.05.2017	Исковое заявление (ст.125 АПК)
10.07.2017	Удовлетворить иск полностью или частично
18.03.2016 6	A82-3457/2016 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 24 413,01 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
18.03.2016	Первая инстанция
18.03.2016	Исковое заявление (ст.125 АПК)
12.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru	
29.01.201	A82-850/2016 – частично проиграно
6	В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 671 978,34 руб.
Истцы	МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "АГЕНТСТВО ПО АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА ЯРОСЛАВЛЯ" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
29.01.2016	Первая инстанция
29.01.2016	Исковое заявление (ст.125 АПК)
05.02.2016	Принять к производству заявление (исковое заявление). Назначить предварительное судебное заседание. Назначить дело к судебному разбирательству (ст.127, 191, 203, 208, 213, 222_4 и др. АПК, ст.136, 137 АПК)
16.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично
24.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично
12.01.201	A82-140/2016 – частично проиграно
6	В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 63 110,22 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
Зaint. лица	Начальнику отделения почтовой связи
12.01.2016	Первая инстанция
12.01.2016	Исковое заявление (ст.125 АПК)
05.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично
16.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично
08.09.201	A82-13274/2015 – частично проиграно
5	В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 86 196,02 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "Инвестжилдорстрой" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
08.09.2015	Первая инстанция
08.09.2015	Исковое заявление (ст.125 АПК)
25.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично
31.05.2016	Удовлетворить иск полностью или частично
25.06.201	A82-9024/2015 – частично проиграно
5	В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 323 397,04 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
Зaint. лица	Начальнику отделения почтовой связи
25.06.2015	Первая инстанция
25.06.2015	Исковое заявление (ст.125 АПК)
27.01.2016	Удовлетворить иск полностью или частично

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

25.06.201 5	A82-9023/2015 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 195 420,57 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
25.06.2015	Первая инстанция
25.06.2015	Исковое заявление (ст.125 АПК)
27.11.2015	Удовлетворить иск полностью или частично
19.06.201 5	A82-8720/2015 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 891 386,94 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "Инвестжилдорстрой" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
19.06.2015	Первая инстанция
19.06.2015	Исковое заявление (ст.125 АПК)
10.08.2015	Удовлетворить иск полностью или частично
25.03.201 5	A82-3994/2015 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 954 593,31 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
25.03.2015	Первая инстанция
25.03.2015	Исковое заявление (ст.125 АПК)
18.06.2015	Удовлетворить иск полностью или частично
25.03.201 5	A82-3995/2015 – частично проиграно В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды 825 124,47 руб.
Истцы	Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" — ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884
Ответчики	ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698
25.03.2015	Первая инстанция
25.03.2015	Исковое заявление (ст.125 АПК)
18.06.2015	Удовлетворить иск полностью или частично

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

06.02.201

A82-1427/2015 — частично проиграно

5

В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения с землей сделок аренды
1 776 765,10 руб.

Истцы

Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" —
ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884

Ответчики

ООО "ИНВЕСТЖИЛДОРСТРОЙ" — ИНН: 7604130686, ОГРН: 1087604006698

06.02.2015

Первая инстанция

06.02.2015

Исковое заявление (ст.125 АПК)

10.08.2015

Удовлетворить иск полностью или частично

Форма №1. Бухгалтерский баланс

<i>Суммы указаны в тысячах рублей</i>	код	конец 2013	конец 2014	конец 2015
Актив				
Материальные внеоборотные активы	1150	3 270	3 270	3 270
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	0	0
Баланс	1600	3 270	3 270	3 270
Пассив				
Капитал и резервы	1300	-225	-225	-225
Краткосрочные заемные средства	1510	3 495	3 495	3 495
Баланс	1700	3 270	3 270	3 270

Форма №2. Отчет о финансовых результатах

<i>Суммы указаны в тысячах рублей</i>	код	конец 2013	конец 2014	конец 2015
Расходы по обычной деятельности	2120	4	0	0
Прочие расходы	2350	15	0	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	-19	0	0

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ruФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Лой Сергей Николаевич

**Уведомление об отсутствии в Едином государственном
реестре недвижимости запрашиваемых сведений**Дата 27.01.2018№ 00-00-4001/5075/2018-6009

На основании запроса от 25.01.2018, поступившего на рассмотрение 25.01.2018, уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за период с 01.01.2015 по 25.01.2018
2. Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестжилдорстрой" ИНН: 7604130686 ОГРН: 1087604006698 Дата регистрации: 31.03.2008 Адрес: ОКАТО: 78401000000, Ярославская область, Г Ярославль, УЛ Победы, Д 51

Уведомление содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемниками которых являются соответствующие управления Росреестра, приступили к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с дат, указанных на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

Миначева Раиса Степановна

(подпись, фамилия)