

622034, г.Н.Тагил Свердловской области,
ул. Карла Маркса, д42А, оф.5
Тел./факс +7(3435)41 09 84
+7 (3435)25 79 34

Исх.№8 от 01.03.2013г.

Конкурсному управляющему
ООО «Монолит»
госпоже Лисициной Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна!

На основании договора № 04-13 от «31» января 2013 года оценщиками ООО «Роялти» произведена оценка рыночной стоимости доли ООО «Монолит» (размер доли 51%) в уставном капитале ООО «СтройДорРесурс».

Оценка проведена по состоянию на 31.01.2013г, для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА БИЗНЕСА¹», в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1², утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2³, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3⁴, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)⁵.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться раздельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка позволил предположить, что рыночная стоимость доли ООО «Монолит» (размер доли 51%) в уставном капитале ООО «СтройДорРесурс» на дату оценки – 31 января 2013г. составляет:

486 400 (Четыреста восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Директор ООО «Роялти»



Новгородова А.А.

¹ «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 08 » августа 2008 года Протокол № 77 от 08 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года.

² Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

³ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

⁴ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

⁵ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

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

Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

- в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;
- считаем, что в отчете об оценке использованы достоверные источники информации;
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.
- Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.
- Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Отчет по 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.
- Итоговая величина рыночной стоимости включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

3.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является доля ООО «Монолит» (размер доли 51%) в уставном капитале ООО «СтройДорРесурс».

Размер доли в уставном капитале – 5 100 рублей.

Вид права – право собственности.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ от 06.02.2013 года, сведения о юридическом лице ООО «СтройДорРесурс», доли в уставном капитале распределяются следующим образом (см. таблицу ниже).

Таблица 8

Распределение долей в уставном капитале ООО «СтройДорРесурс»

Держатель долей	Размер доли, руб.	Процент от общего числа
ООО «Монолит»	5100	51%
ООО «ВисимДорстрой»	4900	49%

Вывод: Оценке подлежит контрольный пакет долевого участия.

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ

Общая информация о предприятии

Наименование предприятия: Общество с ограниченной ответственностью «СтройДорРесурс».

Отрасль: Производство строительных материалов - щебня, асфальтобетонных смесей.

Юридический адрес 624350, Свердловская область, город Качканар, улица Привокзальная, дом 2;

Директор: Огибенин Владимир Викторович

Банковские реквизиты р/сч. № 40702810500060000474 ОАО «УралТрансБанк» г. Екатеринбург БИК 0465511767 кор. сч. № 30101810200000000767;

Основной вид деятельности: Производство общестроительных работ по строительству автомобильных дорог, железных дорог и взлетно-посадочных полос аэродромов.

Количество работников на дату оценки: 117 человек.

Виды деятельности, согласно устава общества приведены в таблице 9.

Таблица 9

Виды деятельности ООО «СтройДорРесурс»

Основной вид деятельности: КОДЫ по ОКВЭД		
1	Производство общестроительных работ по строительству автомобильных дорог, железных дорог и взлетно-посадочных полос аэродромов	45.23.1
Дополнительные виды деятельности:		
2	Лесоводство и лесозаготовки	02.01
3	Добыча руд и песков драгоценных металлов (золота, серебра и металлов платиновой группы)	13.20.41
4	Разработка каменных карьеров	14.1
5	Добыча гравия, песка и глины	14.2
6	Добыча прочих полезных ископаемых, не включенных в другие группировки	14.5
7	Распиловка и строгание древесины; пропитка древесины	20.10
8	Производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий	20.30.1
9	Производство керамических плиток и плит	26.30
10	Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины	26.40
11	Производство цемента, извести и гипса	26.5
12	Производство изделий из бетона, гипса и цемента	26.6
13	Резка, обработка и отделка камня	26.7
14	Производство прочей неметаллической минеральной продукции	26.8
15	Производство изделий из асфальта или аналогичных материалов	26.82.2
16	Обработка металлических отходов и лома	37.1
17	Подготовка строительного участка	45.1
18	Строительство зданий и сооружений	45.2
19	Монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений	45.3
20	Производство отделочных работ	45.4
21	Аренда строительных машин и оборудования с оператором	45.5
22	Торговля автотранспортными средствами	50.1
23	Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств	50.2
24	Торговля автомобильными деталями, узлами и принадлежностями	50.3
25	Розничная торговля моторным топливом	50.50
26	Прочая оптовая торговля	51.70
27	Розничная торговля в неспециализированных магазинах незамороженными продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	52.11.2
28	Деятельность столовых при предприятиях и учреждениях	55.51
29	Деятельность прочего сухопутного транспорта	60.2
30	Транспортная обработка грузов и хранение	63.1
31	Прочая вспомогательная деятельность автомобильного транспорта	63.21.2
32	Организация перевозок грузов	63.4
33	Деятельность в области электросвязи	64.20

34	Прочее денежное посредничество	65.12
35	Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	70.20.2
36	Аренда легковых автомобилей	71.10
37	Аренда прочего автомобильного транспорта и оборудования	71.21.1
38	Аренда железнодорожного транспорта и оборудования	71.21.2
39	Инженерные изыскания для строительства	74.20.35
40	Землеустройство	74.20.36
41	Проведение расследований и обеспечение безопасности	74.60

ООО «СтройДорРесурс» фактически занимается производством строительных материалов, а именно: производством щебня - переработка щебня (дробление) более крупных фракций в щебень более мелких фракций, изготовлением асфальто-бетонных смесей.

Процесс производства предприятия представлен на схеме.

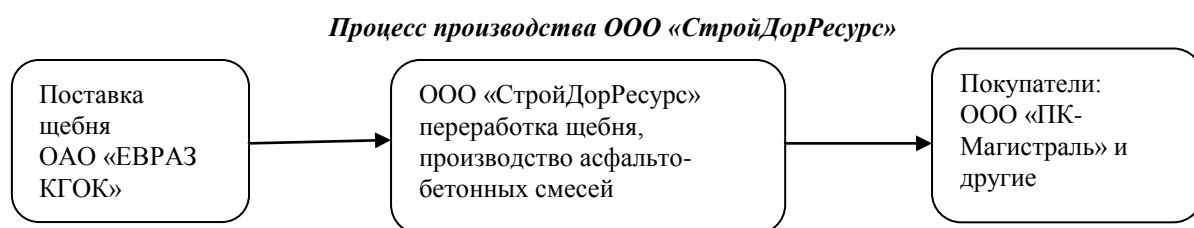


Схема 1.

Таким образом, основным поставщиком предприятия является ОАО «ЕВРАЗ КГОК», на предприятии щебень перерабатывается в щебень более мелких фракций, асфальто-бетон и поставляется строительным и дорожно-строительным компаниям.

Основные средства

Изучив бухгалтерскую отчетность предприятия, а именно Оборотно-сальдовую ведомость ООО «СтройДорРесурс» по счету 01.01 за 2012 год Оценщик выявил, что на балансе предприятия числится дробильно-обогащительный комплекс. Информация о первоначальной стоимости комплекса представлена в таблице.

Таблица 10

Основные средства ООО «СтройДорРесурс»

Наименование (марка/модель, год выпуска)	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Источник информации
Дробильно-обогащительный комплекс	2011 год	4 646 534,97	Оборотно-сальдовая ведомость ООО «СтройДорРесурс» по счету 01.01 за 2012 год

На основании Бухгалтерского баланса предприятия (форма №1) за 9 месяцев 2012 года, остаточная стоимость основных средств на 30.09.2012 года составляет 4 308 000 рублей.

Таким образом, на балансе предприятия числится одна единица оборудования.

Всю свою деятельность предприятие осуществляет на арендованных основных средствах. Предприятие арендует технику у ООО «Монолит», согласно договора аренды №4-кп от 01.09.2012 года и Приложения №1 к договору аренды №4-кп от 01.09.2012 года (см.Приложение № 4 настоящего Отчета). Договор заключен до 31.12.2012

года. На момент проведения оценки (на дату оценки) договор не продлен, но предприятие продолжает работать на арендованном оборудовании до конца февраля 2013 года.

На момент оценки предприятие ООО «Монолит» находится в процессе конкурсного производства. Решением по делу А60-35-043/2010 от 16.09.2011 общество с ограниченной ответственностью "Монолит" признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Легалов Владимир Александрович.

Определением суда от 23.11.2011 Легалов В.А. освобожден от обязанностей конкурсного управляющего должника – общества с ограниченной ответственностью "Монолит".

Определением суда от 19.01.2012 конкурсным управляющим ООО «Монолит» утверждена Лисицина Елена Викторовна. Срок конкурсного производства продлен на шесть месяцев, до 16.03.2013.⁶

На момент оценки предприятие ООО «Монолит» реализует имущество в рамках конкурсного производства.

В процессе переговоров с бухгалтером предприятия Сюркаевой Еленой Аркадьевной, тел. (34341)-696-03 вопрос дальнейшей аренды основных средств на момент оценки не решен, остается открытым.

Таким образом, неизвестно сможет ли в дальнейшем вести свою деятельность ООО «СтройДорРесурс».

Запасы предприятия

Балансовая стоимость **запасов** на 30.09.2012 года округленно составляет **3 278 000 рублей**.

Расшифровка статьи запасов приведена в таблице.

Таблица 11

Запасы ООО «СтройДорРесурс»

Наименование	Сумма	Источник информации
Материалы	1 157 254,17	Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 ООО «СтройДорРесурс» за 9 мес.2012 года
Готовая продукция	2 048 616,04	
Товары	71 671,67	
Всего	3 277 541,88	

По устной информации бухгалтера предприятия ООО «СтройДорРесурс» Сюркаевой Еленой Аркадьевной, тел. (34341)-696-03 все запасы являются текущими.

На основании данных предварительной бухгалтерской отчетности за 2012 год (форма №1), стоимость запасов составляет **3 582 998 рублей**.

Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности предприятия приведена на 2 даты – 30.09.2012 года и 31.12.2012 года.

Таблица 12

Дебиторская задолженность ООО «СтройДорРесурс»

Дебитор	30.09.2012	Источник информации	31.12.2012	Источник информации
ИП Куделько А.В.		Оборотно-сальдовые ведомости ООО «СтройДорРесурс» за 9 месяцев 2012 года	23 000,00	Предварительная бухгалтерская информация: Оборотно-сальдовые ведомости ООО «СтройДорРесурс»
ОАО "ЕВРАЗ КГОК"			4 652,00	
ОАО "МегаФон"			4 000,00	
ООО "ГазТрансСервис"			50,00	
ООО "Мечел-Сервис"			48 642,87	
ООО "УМПК"			12 999,00	
ООО "Щебень"			4 558,55	

⁶ Информация по данным сайта <http://www.ekaterinburg.arbitr.ru/>

ЗАО "ПКФ "Сатурн-2001"	17 912,40		17 912,40	за 2012 год
ООО "Бетон Град"			2 560,49	
ООО "Гал-Тех"	9 257,90		9 257,90	
ООО "ИвдельДорСтрой"	1 897 394,80		1 897 394,80	
ООО "ИнСталь"	0,94		0,94	
ООО "Контакт-С"			0,09	
ООО "Магнит"			679 013,60	
ООО "МИКС"	130 000,00		130 000,00	
ООО "Монолит"	68 818,50		68 818,50	
ООО "НГСП "Виолет"			26 599,70	
ООО "ПК Магистраль"	14 093 518,96		14 704 760,46	
ООО "Строй-Экспрес"			0,02	
ООО "Стройком-Ек"			0,46	
ООО "Управляющая компания Энергетик"	3 913,25		3 913,25	
ООО "Энергетик"	1 105,00		1 447,00	
ООО "ЮТЭКС"	118 630,48		118 630,48	
ООО ПК "Техпром Энергия"	468,00		468,00	
ОАО "АТП"	40 824,32			
ООО "Автострада-Урал"	416,00			
ООО "Ремстройавтосервис"	798 172,62			
ООО "Техмаш"	437 417,70			
Платежи в бюджет, пенсионный фонд	232 041,60		322 028,00	
Расчеты с персоналом	283 694,61		126 647,56	
Итого:	18 133 587,08		18 248 596,39	

Таким образом, размер дебиторской задолженности на 30.09.2012 года составил **18 133 587, 08 рублей**, на 31.12.2012 – **18 248 596,39 рублей**.

На основании устной информации бухгалтера предприятия ООО «СтройДорРесурс» Сюркаевой Еленой Аркадьевной, тел. (34341)-696-03, вся дебиторская задолженность является текущей. Просроченная, проблемная задолженность отсутствует.

Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности предприятия приведена на 2 даты – 30.09.2012 года и 31.12.2012 года.

Таблица 12

Кредиторская задолженность ООО «СтройДорРесурс»

Кредитор	30.09.2012	Источник информации	31.12.2012	Источник информации
ИП Хусаинов Шамиль Рамильевич		Оборотно-сальдовые ведомости ООО «СтройДорРесурс» за 9 месяцев 2012 года	2 750,00	Предварительная бухгалтерская информация: Оборотно-сальдовые ведомости ООО «СтройДорРесурс» за 2012 год
МП Комбинат детского питания			929,00	
ОАО "Ростелеком"			11 425,97	
ООО "Жасмин"	194 158,60		165 390,79	
ООО "КОРУС"			7 000,00	
ООО "Леспромхоз ОУС"	5 885,00		5 885,00	
ООО "Магистраль"	437,12		437,12	
ООО "Монолит"	15 419 103,51		18 257 084,58	
ООО "ПК Магистраль"			175 861,35	
ООО "Пократ"	150 000,00		150 000,00	
ООО "РемСтройАвтоСервис"			125 797,31	
ООО "Сигма Трейд"	1 233,71		800,00	
ООО "СК"Урал-Прогресс"			40 000,00	
ООО "СКИФ"	5 220,00		5 663,00	
ООО "Стандарт Премиум"			88,00	
ООО "Стандарт"	229,00		229,00	
ООО "Строп-Мастер"			8 421,60	

Кредитор	30.09.2012	Источник информации	31.12.2012	Источник информации
ООО "Теплосервис"			9 097,68	
ООО "Техмаш"	596 096,83		484 304,70	
ООО "Техно Лайнер"	7 613,29		7 613,29	
ООО "Транссервис"	197 300,50		1 361,00	
ООО "ЦЕНТР"			8 000,00	
ООО "Энергосервис"			144 797,11	
ООО "ЮНА-ЕК"	10 242,00		10 242,00	
ЗАО "ТРЕСТ"	138,00		138,00	
ИП Андреев В.Д.	432000		1 032 000,00	
ИП Салахутдинов Р.Р.			0,10	
ООО "Водоканал"	3 360,00		3 360,00	
ООО "Камастрой"	6 776,20		6 776,20	
ООО "НТЭАЗ Электрик"			14 806,12	
ООО "ПК "МПТО-БСК"			87 700,28	
ООО "Регионстройснаб"			75,00	
ООО "РосСтройМонтаж-НТ"			22 711,21	
ООО "СпецРесурс"	433 267,50		383 267,50	
ООО "СтройЭнергоМонтаж"			4 847,08	
ОАО "ЕВРАЗ КГОК"	594 661,00		4 652,00	
ОАО "Свердловэнергообл"	47 979,00			
ООО "Кушвинский кирпичный завод"	384 008,85			
ООО "УМПК"	77 994,00			
ООО "Евроград"	17 976,00			
ООО "НГСП Виолет"	50 298,50			
ООО "НТЭАЗ Электрик"	14 806,12			
ООО "Регионстройснаб"	75,00			
ООО "Стройком-Ек"	70 000,00			
ООО "Уралклимат"	169 204,35			
ООО "УралМет"	34 526,00			
Платежи в бюджет, пенсионный фонд	4149095,96		6 333 362,21	
Расчеты с персоналом	2407412,62		583030,02	
Итого:	25 481 098,66		28 099 904,22	

Таким образом, размер кредиторской задолженности на 30.09.2012 года составил **25 481 098,66 рублей**, на 31.12.2012 – **28 099 904, 22 рублей**.

Прослеживается значительное увеличение кредиторской задолженности к концу года, что вызвано начислением налогов и выплатой зарплаты персоналу.

Краткосрочные заемные средства

Информация о краткосрочных заемных средствах на 30.09. 2012 года и их целевом назначении приведена в таблице.

Таблица 13

Краткосрочные заемные средства ООО «СтройДорРесурс»

Кредитор	Цель кредита	%	Сумма	задолженность
ООО "Техмаш"	на погашение заработной платы работников	0	708 290,61	290,61
ООО "Туратрансагенство"	на погашение заработной платы работников	0	161 000,00	161 000,00
Шушпанов Н.И.	на погашение заработной платы работников	0	715 000,00	245 000,00
Итого				406 290,61

Таким образом, размер краткосрочных заемных средств на 30.09.2012 года составляет **406 290, 61. рублей.** На основании устной информации, предоставленной бухгалтером предприятия ООО «СтройДорРесурс» Сюркаевой Еленой Аркадьевной, тел. (34341)-696-03, кредитные средства взяты бессрочно и без процентов.

Информация о работниках предприятия

Информация о численности работников и динамике заработной платы по категориям работников, предоставлена бухгалтером предприятия ООО «СтройДорРесурс» Сюркаевой Еленой Аркадьевной, тел. (34341)-696-03, приведена в таблицах ниже.

Таблица 14

Численность работников предприятия

Показатель/год	2011	2012
Численность работающих	34	117

Таким образом, на момент оценки на предприятии работает 117 человек.

Таблица 15

Динамика заработной платы (руб.)

Категория/Год	2011	2012
Руководство	25091	25875
Персонал	13665	20346
Производственные рабочие	22934	8139
Средняя заработная плата	20563	18120

На основании устной информации, предоставленной бухгалтером предприятия ООО «СтройДорРесурс» Сюркаевой Еленой Аркадьевной, тел. (34341)-696-03 средний фонд оплаты труда составляет 800 тыс. руб./месяц.

3.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено

4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ 2012 ГОДА⁷

Главные выводы из анализа социально-экономического развития:

В 2012 году наблюдался рост промышленного производства. Индекс промышленного производства в январе-декабре 2012 г. составил 102,6% к январю-декабрю 2011 г. (при этом по отношению к декабрю 2011 г. индекс промышленного производства в декабре 2012 г. составил 101,4% процента).

С исключением сезонной и календарной составляющих объем промышленного производства в декабре 2012 г. вырос на 0,5% по отношению к ноябрю 2012 года.

Таблица 16