

# **ОТЧЕТ №29-10/14-1**

## Об оценке рыночной стоимости

Прав требования ООО «Суворовское» к ООО «ГРОФОРТ»

Оценка по состоянию на: 24 октября 2014г.

Заказчик: ООО «Суворовское»



## Содержание

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщиках .....	4
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	5
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
1.6. Термины и определения .....	6
1.7. Анализ достаточности информации .....	9
1.8. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки .....	10
1.9. Заявление о соблюдении .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. Описание объекта оценки .....	12
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
2.3. Описание юридических прав .....	14
<b>3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
3.1. Макроэкономический обзор .....	15
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>18</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>19</b>
<b>6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>20</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>23</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>25</b>
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки .....	25
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком .....	29



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Права требования ООО «Суворовское» к ООО «ГРОФОРТ» на сумму 11 528 493,15 руб.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Результаты оценки предполагается использовать для реализации объекта в рамках конкурсного производства
Собственник Объекта оценки	ООО «Суворовское»
Балансовая стоимость, руб.	10 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 2410/14-ПТ-1 от 24.10.14г.
Дата оценки	24.10.2014 г.
Период проведения работ	24.10.-29.10.2014г.
Дата составления отчета	29.10.2014г.
Результат по затратному подходу	Не применялся
Результат по доходному подходу (НДС не облагается)	332 119 рублей
Результат по сравнительному подходу	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости (НДС не облагается)	332 119 (Триста тридцать две тысячи сто девятнадцать) рублей

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3) от 20 июля 2007 года.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ В.В. Иоффе

Оценщик \_\_\_\_\_ С.И. Маслова



## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки: Права требования ООО «Суворовское» к ООО «ГРОФОРТ» на сумму 11 528 493,15 руб.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности

Назначение оценки: Результат оценки будет использован для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

Дата оценки: 24.10.2014 года

Срок проведения оценки: 5 (пять) рабочих дней

Требования к проведению оценки и составлению Отчета

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№254-256 от 20 июля 2007 года.

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка и составляться Отчет

Основные допущения и ограничения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

## 1.3. Сведения о заказчике и оценщиках

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Суворовское» в лице Конкурсного управляющего Максимова А.Н.
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юрид. адрес: 193130, г. Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 16/10, А ОГРН 1027809256419 от 26.12.2002г. ИНН 7825468956 КПП 784201001
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Общероссийская, выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков ООО «РОО» (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ПП-I № 233159 от 27.09.2007г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №3851, выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование» период страхования с 01 июля 2014 г. по 31 декабря 2015 г. Стаж работы в оценке 7 лет У оценщика заключен трудовой договор с ООО «Прагматик»
Юридическое лицо	ООО «Прагматик» ИНН 7743820849 КПП 774301001 ОГРН 1117746465759 от 16.06.2011г. 125502, г. Москва, ул.Петрозаводская, дом 9, корп.2



## 1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает 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 стоимость объекта;
5. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
7. Заказчиком не предоставлены данные для проведения анализа платежеспособности должника, эти данные также отсутствуют в открытых источниках информации. Проведение финансового анализа Должника Оценщиком не осуществлялось в связи с отсутствием необходимых данных финансовой отчетности;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
9. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.



## 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254);
5. Свод стандартов оценки ССО РОО-2010.

Применение указанных стандартов оценки обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ и состоит в вышеуказанной СРО. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

## 1.6. Термины и определения

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

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

**Виды стоимости объекта** оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки



определяется 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Недвижимость	- физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.
Улучшения	- здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	- стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	- недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	- имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке.

Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	- совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подходы к оценке	Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке - затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства 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.

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.
Доходный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют следующие методы - прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.
Метод оценки	- способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	- снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	- износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	- износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	- износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	- износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	- износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	- цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	- получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	- надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Ограничивающие условия	- заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.
Аренда	- право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	- процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.



Денежный поток	- движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	- способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением по МСО - 2007 <i>стоимость действующего предприятия</i> является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
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.
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

## 1.7. Анализ достаточности информации

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки», Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»);
- нормативные документы (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки»);
- методическая литература (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки»);



Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки. Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений. Выбор подходов и методов оценки будет осуществлен в соответствующем разделе Отчета. Объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

## **1.8. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.



## 1.9. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Описание объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку целью данной работы является оценка рыночной стоимости прав требования ООО «Суворовское» к ООО «ГРОФОРТ» на сумму 11 528 493,15 руб.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ понятие обязательства трактуется таким образом (ст. 307): «в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности».

Понятие денежного обязательства определено в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ст.2 как «обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию».

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст.309 ГК РФ).

### 2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание права требования составлено на основании документов и информации, предоставленных Заказчиком.

28 ноября 2008 года между ООО «ГРОФОРТ» и ООО «Суворовское» был заключен договор №СВГ-2811/2 купли-продажи векселя номиналом 10 000 000 руб. Процентная ставка по векселю 7% годовых, срок предъявления векселя к оплате - по предъявлении, но не ранее 29.05.2009.

ООО «ГРОФОРТ» передало ООО «Суворовское» вышеуказанный вексель по акту приема-передачи от 28.11.2008.

Согласно статьям 142 и 143 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) вексель является ценной бумагой, удостоверяющей имущественные права, осуществление которых возможно только при его предъявлении.

В силу статьи 815 ГК РФ простой вексель удостоверяет ничем не обусловленное обязательство векселедателя выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы.

Согласно статье 1 Федерального закона от 11.03.2007 N 48-ФЗ "О переводном и простом векселе" на территории Российской Федерации применяется постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР от 07.08.1937 N 104/1341 "О введении в действие Положения о переводном и простом векселе", утвержденного постановлениями ЦИК и СНК СССР от 07.08.1937 №104/1341 (далее - Положение).

В соответствии со статьями 48 и 77 Положения векселедержатель вправе требовать от обязанных по векселю лиц неоплаченную сумму векселя.

Наличие отношений между кредитором и должником, а также размер задолженности по ним подтверждаются представленными в дело договором с приложениями к ним и расчетом кредитора, который лицами, участвующими в деле, не оспорен, а суд, проверив указанный расчет, признал его правильным, в связи с чем требование в заявленном размере подлежит включению в реестр требований кредиторов должника с отнесением в 3-ю очередь удовлетворения на основании пункта 4 статьи 134 Закона.



В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.12.2000 N 33/14 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с обращением векселей" содержится разъяснение, что в случае предъявления требования об оплате векселя лицо, обязанное по векселю, не вправе отказаться от исполнения со ссылкой на отсутствие основания обязательства либо его недействительность, кроме случаев, определенных статьей 17 Положения.

Кроме того, статьями 307, 309-310 ГК РФ установлено, что обязательства, в том числе возникшие из договора, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.05.2013г. по делу №А56-68181/2010 расторгнуто мировое соглашение, заключенное в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ГРОФОРТ», возобновлено производство по делу о несостоятельности (банкротстве), введена процедура наблюдения.

Задолженность в размере 11 528 493,15 руб., в том числе 10 000 000 руб. - основной долг и 1 528 493,15 руб. - проценты с 28.11.2008 по 02.02.2011 гг. по решению Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области было включено в реестр требований кредиторов ООО «ГРОФОРТ».

Оценщику предоставлен финансовый анализ деятельности должника ООО «ГРОФОРТ», выполненного временным управляющим.

Основным видом деятельности общества (в соответствии с уставными документами) является сдача в аренду собственного недвижимого имущества. На конец 2012 года в обществе работали 2 человека. Генеральным директором общества являлся Ляшенко С.В.

С момента создания Общества доходов от основного вида деятельности не было. По итогам 2012 года незначительную выручку общество получило от предоставления в пользование электроэнергии присоединенным к ее электрическим сетям субабонентам (с разрешения гарантирующего поставщика). Ее общий объем составил 101 тыс.руб. Выручки от основного вида деятельности столь значительный период (с 2008 года по 2012 год) общество не получало в связи с тем, что не удалось своевременно реализовать намеченные планы.

В 2008 году ООО «Грофорт» был взят кредит в банке и приобретен земельный участок площадью 430828 кв.м. со строениями на нем. Планировалось отремонтировать имеющиеся здания, проложить коммуникации, организовать подъездные пути и обустроить территорию для сдачи в аренду под склады. Но в связи с тем, что возникли проблемы с изменением разрешенного вида использования, вышеперечисленные работы не начинались, а сдавать в аренду объекты недвижимости в первоначальном виде не удалось.

Нестабильная экономическая обстановка также повлияла на финансово-хозяйственную деятельность. Вовремя не удалось вернуть банковский кредит, накопились проценты и возникли штрафные санкции. В 2009-2010 годах для перекредитования были привлечены заемные средства в других организациях.

На основании представленного финансового анализа можно сделать следующие выводы:

- Согласно имеющимся Свидетельств о регистрации права у должника есть в собственности недвижимое имущество;
- Основная доля совокупных активов приходится на внеоборотные активы, а именно на основные средства;
- Структура оборотных активов свидетельствуют о невозможности Общества рассчитаться с кредиторами по своим обязательствам в краткосрочный период времени при отсутствии денежных средств от текущей деятельности;
- Общество не обладает потенциалом реального восстановления платежеспособности в полном объеме с погашением всех требований кредиторов;
- Общество не обладает финансовой устойчивостью.



Общая сумма требований кредиторов в размере 298 704 396,87 рублей, были признаны арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области установленными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов.

В Приложении к отчету представлен подробный анализ финансовой деятельности ООО «ГРОФОРТ».

В таблице 2.1 представлены основные характеристики по объекту оценки, расчет задолженности по процентам осуществлялся по ставке 9% за период с даты получения займа до даты оценки (срок 5 лет и 9 месяцев).

Таблица 2.1. Характеристика объекта оценки

Векселедатель	Договор купли-продажи	Дата составления векселя	Номинал векселя, руб.	Дата погашения	Проценты	Проценты (признанные судом по состоянию на 02.02.2011г.), руб.
ООО "ГРОФОРТ"	СВГ-2811/2 от 28.11.2008г.	28.11.2008г.	10 000 000	По предъявлении, но не ранее 29.05.2009г.	7% годовых	1 528 493,15

Источник: данные Заказчика

Оцениваемая задолженность является просроченной.

### 2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Параметры	Характеристики
Форма собственности	Частная
Собственник	ООО "Суворовское"
Имущественные права	Право собственности

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

#### Имущественные права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

#### Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящей работы оценка проводилась при условии отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.



## 3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Макроэкономический обзор

**Обзор общеэкономической ситуации в РФ за 9 месяцев 2014 года  
([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru))**

В сентябре текущего года после августовского снижения отмечен рост экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного фактора вырос на 0,4 процента. Сентябрьский рост вызван оживлением темпов роста промышленного производства и сельского хозяйства.

Положительную динамику сохраняют розничная торговля и платные услуги населению, несмотря на спад темпов роста реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения. Между тем, в сентябре продолжились негативные тенденции, связанные с сокращением объемов инвестиций в основной капитал и строительства, а также снижения экспортных поставок нефти и газа.

Динамика ВВП по отношению к соответствующему периоду прошлого года по оценке Минэкономразвития России, также существенно улучшилась с 0% в августе до 1,1% в сентябре. Основной положительный вклад также внесла динамика сельского хозяйства и промышленного производства.

Возобновление роста ВВП в сентябре во многом нивелировало падение экономической активности в августе и в целом удалось избежать сезонновыровненного снижения ВВП в третьем квартале. По оценке Минэкономразвития России за III квартал динамика ВВП составила 0% по отношению ко второму кварталу, такая динамика наблюдается второй квартал подряд. По отношению к соответствующему кварталу предыдущего года в III квартале продолжилась тенденция постепенного замедления темпов роста экономики.

После прироста на 0,9% в первом квартале, во втором квартале прирост ВВП снизился до 0,8% и в третьем квартале по оценке Минэкономразвития России прирост ВВП составил 0,7 процентов. С учетом данных за первые два квартала в целом за январь-сентябрь 2014 г. ВВП вырос на 0,8 процента по отношению к соответствующему периоду прошлого года. При этом в отрицательной зоне остаётся динамика таких показателей как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, инвестиции и строительство. По остальным макроэкономическим показателям наблюдается рост относительно января-сентября 2013 года.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре продолжилось снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора, которое составило 0,4% после снижения на 1,7% в августе.

Также второй месяц подряд снижаются объёмы работ по виду деятельности «Строительство». В сентябре они снизились на 0,6% к предыдущему месяцу после снижения на 0,8% в августе. Одним из основных позитивных моментов в сентябре стала динамика промышленного производства.

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения в августе, в сентябре рост вновь восстановился (июль - 0,2%, август - -0,2%, сентябрь - 1,1 процента). В добыче полезных ископаемых рост продолжился (июль - -0,2%, август - 1,0%, сентябрь - 0,8 процента).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в сентябре рост сократился (июль - 0,5%, август - 0,4%, сентябрь - -0,7 процента).

В обрабатывающих производствах в сентябре восстановился рост после сокращения в августе (июль - 0,3%, август - -0,7%, сентябрь - 1,4 процента). В отраслях промежуточного спроса в сентябре восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и



производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, после пятимесячного сокращения восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение текстильного и швейного производства.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования и после роста в августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

Динамика производства сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре повысилась до 4,1% после снижения на 0,2% в августе. В отчете за сентябрь Росстатом понижена годовая динамика реальных располагаемых доходов населения за август 2014 г. с 3,9% до 3,4 процента. В связи с этим Минэкономразвития России понизило оценку роста реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора за август с 1,4% до 1,0 процента.

В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу. Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за август к августу 2013 г., понизив её до -1,2% против роста на 1,4% по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону понижения сезонноочищенную оценку августа с 0,3% до -1,4%, в сентябре снижение продолжилось и составило 0,1 процента.

В

месте с тем, несмотря на снижение реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, расходы на покупку товаров и оплату услуг растут, в основном за счет сбережений. Норма чистых сбережений населения с исключением сезонного фактора снизилась с 10,4% в августе до 9,1% в сентябре. Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в сентябре составила 0,2%, платных услуг населению - 0,3 процента.

На рынке труда ситуация не меняется на протяжении последних пяти месяцев. Уровень безработицы составляет, по оценке Минэкономразвития России, 5,2% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в сентябре 2014 г., по оценке, составил 41,4 млрд. долл. США (92,3% к сентябрю 2013 г. и 101,0% к августу 2014 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 25,7 млрд. долл. США (89,4% к сентябрю 2013 г. и 102,3% к августу 2014 года). Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2014 г., по оценке, составило 15,7 млрд. долл. США, относительно сентября предыдущего года снизилось на 2,5 процента.

В сентябре 2014 г. инфляция составила 0,7%, с начала года - 6,3% (в сентябре 2013 г. - 0,2%, с начала года - 4,7 процента). Показатель инфляции за годовой период повысился до 8,0% с 7,6% в августе.

**Основные показатели развития экономики**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013		2014		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП <sup>1)</sup>	101,2	101,1	100,0	101,1	100,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,2	104,7	100,2	100,7	106,3
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,3	100,1	100,0	102,8	100,5
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	101,1	99,9	99,4	103,6	102,3



	2013		2014		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,8	102,3	104,7	116,6	107,7
Инвестиции в основной капитал	98,7	99,4	97,3	97,2	97,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,1	98,9	96,6	95,6	96,7
Ввод в действие жилых домов	134,3	111,8	110,7	107,8	124,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	99,9	103,7	103,4	100,6	100,7
Реальная заработная плата	104,7	109,2	106,8	108,2 <sup>5)</sup>	105,9 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29346	29044	30763	31071 <sup>5)</sup>	31487 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		4,8	4,9	
Оборот розничной торговли	103,2	103,9	101,4	101,7	102,3
Объем платных услуг населению	102,6	103,7	103,9	102,8	102,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,8	383,5	40,9	41,4 <sup>1)</sup>	383,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,7	248,4	25,1	25,7 <sup>1)</sup>	232,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	110,9	107,7	101,1	95,8	105,1

<sup>1</sup> Оценка

<sup>2</sup> август и сентябрь в % к предыдущему году, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года

<sup>3</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4</sup> с учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5</sup> Оценка Росстата.

<sup>6</sup> Предварительные данные.



## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Векселя могут быть использованы для извлечения дохода различными (прямыми и косвенными) способами:

Прямые способы

- путем предъявления к оплате в установленный срок;
- путем перепродажи.

Косвенные способы

- путем использования в разного рода налоговых схемах, в которых фактические параметры векселя не имеют существенного значения;
- путем использования для проведения зачетов взаимных задолженностей, например, в сфере электроэнергетики;
- путем использования в качестве залога при проведении кредитно-финансовых операций.

При проведении оценки выбирается такой способ использования, который при условии выполнения известных условий (законности, физической осуществимости и т.д.) дает максимальное значение стоимости. Кроме того, необходимо помнить, что при определении рыночной стоимости речь идет о типичном покупателе, а это значит, что один и тот же способ использования, реализованный любым из покупателей, входящих в данную группу, должен обеспечить одинаковое или близкое значение стоимости, что в свою очередь предполагает однозначность и детерминированность эффекта от использования векселя, независимо от того, кем он используется.

Указанное условие выполняется только для прямых способов использования. Данные способы, как правило, реализуются по отношению к векселям, по которым существует реальная возможность получения средств от любых лиц, имеющих по ним обязательства (векселедателей, индоссантов и т.д.).

Для косвенных способов очень важным являются индивидуальные условия (возможность того или иного лица реализовать схему и наличие неофициальных условий в такого рода сделках). Некоторые ситуации предполагают использование векселей за которыми стоят реальные реализуемые на практике обязательства, а другие - векселей, по которым получить средства невозможно, и, соответственно, имеющих минимальную цену. Например, вексель может использоваться как в качестве реального залога, так и просто для оформления кредитного дела, если решение по кредиту принято вне связи с данным обеспечением (например, когда в форме кредита легализуются средства и т.д.). Таким образом, косвенные способы использования в общем случае не могут быть использованы оценщиком для построения модели формирования рыночной стоимости (особенно доходным подходом). Но, в то же время, игнорировать существование данных способов нельзя, так как это в ряде случаев может привести к значительным расхождениям между теоретически определенной рыночной стоимостью (как объективной основой цены) и наблюдаемым на рынке диапазоном цен.

В большинстве случаев прямые способы используются для получения дохода для векселей с реализуемыми обязательствами, а косвенные - для векселей с нереализуемыми.



Это означает, что в первом случае в сделке купли-продажи реализуется и оценивается обязательство, а во втором случае - бумага, обладающая внешними атрибутами векселя, но имеющая ценность только как объект для бухгалтерских проводок при проведении разного рода операций.

Для второго способа используются различные векселя, рыночная стоимость которых в связи с фактической невозможностью взыскания средств по векселю составляет незначительную величину от номинала (доли процента) и приближается к стоимости материального носителя. Если векселя на дату оценки имеют определенную вероятность погашения, то данный способ не является наилучшим использованием.

Определение категории векселя при оценке должно быть сделано по результатам проведения правового анализа и анализа экономического положения лиц, обязанных по векселю. После этого, могут моделироваться способы.

#### *Предъявление к оплате.*

Является основным способом, так как отражает саму сущность обязательства и, как правило, является базой для расчета цен любых других сделок с векселями.

#### *Перепродажа.*

Является распространенным способом получения спекулятивного дохода с использованием территориального, временного, инсайдерского и прочих факторов. Если обратиться к определению рыночной стоимости, то можно сделать предположение, что данный способ не приводит к ее определению, так как противоречит условиям разумности и осведомленности сторон, отсутствия у них особых обстоятельств и проч.

Таким образом, оценка векселя производится исходя из предположения, что покупатель векселя будет предъявлять его к погашению и, используя судебные инструменты, добиваться выплаты средств векселедателем, индоссантами и другими обязанными лицами.

## **5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

В соответствии со ФСО, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, при проведении оценки необходимо использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, доходный и сравнительный подходы.

*Затратный подход* основан на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа. Учитывая, что по своей природе возникновения вексель как финансовый инструмент не предполагает затрат на его создание, затратный подход для определения рыночной стоимости векселей не используется.

При применении доходного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход и рассчитывается текущая стоимость этого дохода, исходя из обоснованной ставки дисконтирования и периода времени до погашения векселя.

Оценка рыночной стоимости векселя в рамках сравнительного подхода предусматривает наличие и анализ рыночной информации о ценах на долговые обязательства компаний. Если нет котировок на обязательства данного векселедателя с таким же сроком погашения векселя, то применяются данные о ценах на векселя компаний-аналогов с использованием необходимых обоснованных котировок.

В общем случае, процесс оценки рыночной стоимости векселя, выпущенного с дисконтом, заключается в определении современной величины элементарного потока платежей по формуле простых процентов, исходя из требуемой нормы доходности.



Оценка рыночной стоимости векселей может быть произведена с использованием нескольких методов:

- по рыночной доходности векселя (для котируемых векселей);
- по средней доходности векселей, с учетом корректировки на степень ликвидности (для не котируемых векселей);
- по обеспечению собственным капиталом.

В данном случае первый метод представляет собой прямую рыночную оценку, второй и третий - косвенную. Все эти методы сочетают в себе элементы доходного и сравнительного подхода.

В рамках настоящего отчета использован метод по средней доходности с учетом степени ликвидности.

## 6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Метод по средней доходности предполагает расчет рыночной стоимости векселя как зависимости от следующих показателей:

- номинальной стоимости векселя;
- срока от даты проведения оценки до даты погашения векселя;
- средней доходности векселей, оцененных предыдущим методом, по состоянию на дату проведения оценки;
- коэффициента ликвидности векселя.

Расчетная формула:

$PC = N \times K / (1 + Y_{cp.} / T)^t$ , где:

PC - рыночная стоимость векселя на дату проведения оценки, руб.;

N - номинальная стоимость векселя, руб.;

K - коэффициент ликвидности;

$Y_{cp.}$  - средняя доходность векселей по данным рынка, по состоянию на дату проведения оценки, %;

t - срок от даты проведения оценки до даты погашения векселя, дн.;

T - количество дней в банковском году (360), дн.

Коэффициент ликвидности определяется в соответствии с данными таблицы 6.1.

Таблица 6.1 Экспертная оценка по квалиметрической шкале коэффициента, учитывающего ликвидность векселя

Степень ликвидности	Краткая характеристика	Значение коэффициента, учитывающего степень ликвидности векселя
Высокая	Векселедатель - крупная финансово устойчивая компания (банк), информация о финансовом состоянии векселедателя общедоступна, векселя имеют значительную историю обращения, на рынке широко представлены сделки купли-продажи векселей	0,8 - 1,0
Выше среднего	Векселедатель - средняя финансово устойчивая компания (банк), информация о финансовом состоянии векселедателя общедоступна, векселя имеют незначительную историю обращения, на рынке представлены отдельные сделки купли-продажи векселей	0,6 - 0,8
Средняя	Векселедатель - средняя либо малая финансово устойчивая компания (банк), информация о финансовом состоянии векселедателя ограничена (устарела), векселя	0,4 - 0,6



Степень ликвидности	Краткая характеристика	Значение коэффициента, учитывающего степень ликвидности векселя
	имеют незначительную историю обращения, на рынке представлены отдельные сделки купли-продажи векселей	
Ниже среднего	Векселедатель - финансово неустойчивая компания (банк), информация о финансовом состоянии векселедателя ограничена (устарела), векселя имеют незначительную историю обращения, на рынке представлены отдельные сделки купли-продажи векселей, либо сделки отсутствуют	0,2 - 0,4
Низкая	Векселедатель - компания, информация о финансовом состоянии векселедателя отсутствует либо недостоверна, векселя имеют незначительную историю обращения, отсутствие на рынке сделок купли-продажи векселей	0 - 0,2

Ликвидность векселя, учитывая плохое финансовое состояние векселедателя оценивается как низкая. Значение коэффициента ликвидности принято близкое к нижней границе в размере 0,04.

Средняя доходность по рыночным данным для аналогичных векселей не превышает 10%, Оценщик счел возможным принять доходность на уровне доходности объекта оценки по ставке 7%.

Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости объекта векселя

Должник	Дата составления векселя	Номинал векселя, руб.	Дата погашения	Кэфф. ликвидности	Средняя доходность	Срок права требования (от даты погашения к дате оценки, дней)	Рыночная стоимость векселя на дату оценки, руб.
ООО "ГРОФОРТ"	28.11.2008г.	10 000 000	По предъявлении, но не ранее 29.05.2009г.	0,04	7,0%	1 974	272 508

Источник: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости процентов в сумме 1 1528 493,15 руб., начисленных по векселю в период с 28.11.2008 по 02.02.2011гг. осуществлялся коэффициентным методом, используемым при оценке дебиторской задолженности.

#### Оценка коэффициентным методом

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость прав требования уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа<sup>1</sup>.

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы прав требования задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.
3. Умножение каждой задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования.

<sup>1</sup> Особенности стоимости предприятия (бизнеса) под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М., Интерреклама, 2003



В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

*Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98*

Срок неплатежа свыше трех месяцев	1	2	3	4	5	6 и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

*Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого для ФСФО РФ (Прудников В.И. Оценка стоимости дебиторской задолженности – Челябинский Дом печати, 2000 г.)*

Возраст задолженности	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	5 квартал	более 5 кварталов
Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата)	0,65	0,35	0,25	0,10	0,05	0

*Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов, разработанная компанией CARANA Corporation*

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадёжности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Исходя из ликвидности дебиторской задолженности и сроков возникновения, осуществлен расчет рыночной стоимости оцениваемых прав требования по каждому методу.

Результату, полученному по каждой шкале, присваиваются веса в зависимости от большей распространенности метода при оценке задолженности, а затем определяется взвешенное значение рыночной стоимости прав требования.

Таблица 6.3. Расчет рыночной стоимости процентов методом коэффициентов

Должник	Сумма задолженности по процентам, руб.	Коэффициент дисконтирования			Рыночная стоимость задолженности, руб.						
		СТО ФДЦ 13-05-98	ФСФО РФ	CARANA Corporation	Метод СТО ФДЦ 13-05-98	вес	Метод ФСФО РФ	вес	Метод CARANA Corporation	вес	ВСЕГО
ООО «ГРОФОРТ»	1 528 493,15	0,01	0	0,25	15 285	0,15	0	0,7	382 123	0,15	59 611

Источник: расчет Оценщика

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице.



Таблица 6.4. Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу

Задолженность	Сумма, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Номинал векселя	10 000 000	272 508
Проценты по векселю	1 528 493,15	59 611
<b>Итого</b>	<b>11 528 493</b>	<b>332 119</b>

Источник: расчеты Оценщика

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов рекомендуемая рыночная стоимость прав требования ООО «Суворовское» к ООО «ГРОФОРТ» по векселю по состоянию на дату оценки 24.10.2014 г. составляет (НДС не облагается)

**332 119**

**(Триста тридцать две тысячи сто девятнадцать) рублей**



## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### Перечень документов, представленных Заказчиком:

1. Определение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № Ф56-68181/2010-з.2 от 13.05.2011г.
2. Финансовый анализ предприятия-должника ООО «ГРОФОРТ» временного управляющего.

### Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

1. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№254-256 от 20 июля 2007 года.
3. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
4. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
5. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: Финстатпром, 1996.
6. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 1999. - 512 с.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

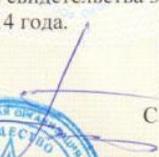
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:  
Маслова Светлана Ивановна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 7500 № 829826, выдан 30.03.2001г.  
УВД г. Озерска Челябинской обл.  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«30» января 2008г., регистрационный № 003374  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «01» февраля 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0017866 \*





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Масловой Светланы Ивановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Маслова Светлана Ивановна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 003374

« 30 » января 2008г.

Дата выдачи « 14 » января 2014г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 3851

к договору № 433-121121/14 / 0321R/776/00001/4 от «06» мая 2014 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-121121/14 / 0321R/776/00001/4 от «06» мая 2014 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Состраховщиками и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"</b> (далее – РОО) Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 тел/факс: (495) 662-74-25, (499) 267-87-18
<b>СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	<b>1. ОСАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 <b>2. ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2) 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г. Тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	<b>Маслова Светлана Ивановна</b> Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных РОО, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба. По Договору страхования страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица, 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
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «01» июля 2014 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	Лимит ответственности Состраховщиков по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . Лимит ответственности Состраховщиков по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям в отношении судебных расходов, устанавливается в размере <b>100.000,- (Сто тысяч) рублей</b>
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования. <b>СОСТРАХОВЩИК 1:</b> <b>ОСАО «Ингосстрах»</b> От Состраховщика 1:  (Начальник Отдела страховых операций и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 2827383/14 от 30.01.2014 г. и на основании Доверенности №4258/14 от «06» мая 2014г. от Состраховщика 2 ОАО «АльфаСтрахование»)



---

## Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

Информация, представленная заказчиком на страницах с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ верна

Должность \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

подпись

расшифровка

МП



3498/2011-151731(1)



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о включении требования в реестр требований кредиторов

г. Санкт-Петербург

13 мая 2011 года

Дело № А56-68181/2010-з.2

Резолютивная часть определения объявлена 11 мая 2011 года

Определение в полном объеме изготовлено 13 мая 2011 года

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в лице  
судьи Муха Т.М.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Плевако Е.Ю.

при участии:

- представителя кредитора Акимочкина С.М. по доверенности от 01.02.2011 б/н,
- представителя ООО «ВБ-ТРЕЙД» Гаран В.А. по доверенности от 11.05.2011 б/н,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ООО «Суворовское» о включении в реестр требований кредиторов ООО «Грофорт» (ИНН 7810521325, ОГРН 1089847256377),

### установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 13.12.2010 возбуждено производство по делу по заявлению Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Грофорт».

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.02.2011 в отношении ООО «Грофорт» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Максимов Александр Николаевич

Сведения о введении отношении Должника процедуры наблюдения опубликованы 19 февраля 2011 года в газете «Коммерсантъ» №30 (4571).

18 марта 2011 года ООО «Суворовское» предъявило в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области требование к ООО «Грофорт» в размере 11 528 493,15 руб. из которых: 10 000 000 руб. – основной долг и 1 528 493,15 руб. – проценты по векселю за период с 28.11.2008 по 02.02.2011.

Представитель Кредитора поддержал предъявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении.

Временный управляющий в письменном отзыве признал требование ООО «Суворовское» в полном объеме.

Временный управляющий и Должник в судебное заседание не явились, о причинах неявки не известили, ходатайств не заявили.

Поскольку лица, участвующие в деле о банкротстве, надлежаще извещены о времени и месте судебного разбирательства, их неявка в силу статьи 156 АПК РФ, статьи 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее



- Закон о банкротстве) не явились препятствием для проверки обоснованности предъявленного требования.

Заслушав представителя кредитора, исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам:

28 ноября 2008 года между ООО «Грофорт» и ООО «Суворовское» был заключен договор №СВГ-2811/2 купли-продажи векселя номиналом 10 000 000 руб. Процентная ставка по векселю 7% годовых, срок предъявления векселя к оплате – по предъявлении, но не ранее 29.05.2009.

ООО «Грофорт» передало ООО «Суворовское» вышеуказанный вексель по акту приема-передачи от 28.11.2008.

Согласно статьям 142 и 143 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) вексель является ценной бумагой, удостоверяющей имущественные права, осуществление которых возможно только при его предъявлении.

В силу статьи 815 ГК РФ простой вексель удостоверяет ничем не обусловленное обязательство векселедателя выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы.

Согласно статье 1 Федерального закона от 11.03.2007 N 48-ФЗ "О переводном и простом векселе" на территории Российской Федерации применяется постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР от 07.08.1937 N 104/1341 "О введении в действие Положения о переводном и простом векселе", утвержденного постановлением ЦИК и СНК СССР от 07.08.1937 №104/1341 (далее – Положение).

В соответствии со статьями 48 и 77 Положения векселедержатель вправе требовать от обязанных по векселю лиц непоплаченную сумму векселя.

Наличие отношений между кредитором и должником, а также размер задолженности по ним подтверждаются представленными в дело договором с приложениями к ним и расчетом кредитора, который лицами, участвующими в деле, не оспорен, а суд, проверив указанный расчет, признал его правильным, в связи с чем требование в заявленном размере подлежит включению в реестр требований кредиторов должника с отнесением в 3-ю очередь удовлетворения на основании пункта 4 статьи 134 Закона.

В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.12.2000 N 33/14 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с обращением векселей" содержится разъяснение, что в случае предъявления требования об оплате векселя лицом, обязанным по векселю, не вправе отказать от исполнения со ссылкой на отсутствие основания обязательства либо его недействительность, кроме случаев, определенных статьей 17 Положения.

Кроме того, статьями 307, 309-310 ГК РФ установлено, что обязательства, в том числе возникшие из договора, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Доказательств погашения задолженности в размере 11 528 493,15 руб. Должником на дату судебного заседания не представлено.

Это требование предъявлено Кредитором в срок, установленный пунктом 1 статьи 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).



Состав и размер денежных обязательств определены в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона о банкротстве и признаются арбитражным судом установленными.

Вследствие этого суд требование ООО «Суворовское» в сумме 11 528 493,15 руб. подлежит включению в реестр требований кредиторов ООО «Грофорт».

На основании изложенного и руководствуясь статьей 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**определил:**

1. Включить требование ООО «Суворовское» в сумме 10 000 000 руб. – основного долга и 1 528 493 руб. 15 коп. – процентов по векселю в реестр требований кредиторов ООО «Грофорт».

2. Отнести указанные требования в третью очередь удовлетворения требований кредиторов.

3. Определение подлежит немедленному исполнению.

4. На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня вынесения определения.

Судья

Муха Т.М.



# ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКА

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «Грофорт»

196140, г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, к.5.



Исполнитель: Временный управляющий ООО «Грофорт»  
Максимов Александр Николаевич  
Основание: Определение Арбитражного суда г. Санкт-  
Петербурга и Ленинградской области от «02» февраля 2011 года по делу № А56-  
68181/2010

г.Москва - г.Санкт - Петербург

2011г.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Настоящий анализ финансово-экономического состояния Общества с ограниченной ответственностью «Грофорт» (здесь и далее ООО «Грофорт») проведен в соответствии с Федеральным законом РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Анализ выполнен временным управляющим с привлечением ООО «Миктум» (г.Москва) по договору №45/АФХД от 10.02.2011г. с арбитражным управляющим Максимовым А.Н.

Арбитражный управляющий Максимов Александр Николаевич, 16.09.1951 года рождения, паспорт 17 01 № 310045, выдан 26.03.2002г. отделом внутренних дел г. Радужный



Владимирской области, код подразделения 332-020, является членом саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Союз менеджеров и антикризисных управляющих», расположенной по адресу: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, дом 32, корп.15.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 2 февраля 2011 года по делу №56-68181/2010 в отношении ООО «Грофорт» введена процедура наблюдения и Максимов А.Н. утвержден временным управляющим. Дело о банкротстве ООО «Грофорт» возбуждено по заявлению кредитора Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», которое мотивировано тем, что общество не в состоянии исполнить свои обязательства перед кредиторами в установленный срок. Тем же определением арбитражный суд г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области признал требования Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в сумме 195 490 843 рубля 66 копеек обоснованными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов.

В процедуре наблюдения, в установленный п.1 ст.71 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02г., в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступили требования:

- требования Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в сумме 63 963 336 руб. 44 коп.
- требования ООО «ОТК Групп» в размере 1 731 369 руб.87 коп.
- требования Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №23 по Санкт-Петербургу в размере 04 руб.04 коп.
- требования ФОРТИКОН КО ЛТД в размере 11 254 098 руб.36 коп.
- требования ООО «ВБ-ТРЕЙД» в размере 25 890 349 руб.71 коп.

Таким образом, в период процедуры наблюдения поступило 6 требований от 5 кредиторов в сумме 298 704 396,87 рублей, которые признаны арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области установленными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов.

Целью проведения анализа являлось выполнение требований норм ст.ст.61,62 вышеназванного закона, а именно:

- определение достаточности принадлежащего должнику имущества для покрытия судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим;
- определение возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника;



- определение признаков преднамеренного банкротства;
- определение признаков фиктивного банкротства.

Анализ финансового состояния должника проводился с 01.07.2008 года по 01.07.2011 года с учетом показателей и коэффициентов, рассчитанных поквартально за 3-х летний период, предшествующий возбуждению производства по делу о несостоятельности (банкротстве), и динамики их изменения.

В процессе финансового анализа производилось определение достаточности принадлежащего ему имущества для покрытия необходимых расходов по делу о банкротстве, анализ возможности (или невозможности) восстановления его платежеспособности, оценка качества финансового состояния, изучение причин его улучшения (или ухудшения) за рассматриваемый период, анализ финансовой устойчивости и платежеспособности Должника. Эти задачи решались на основе исследования динамики абсолютных и относительных финансовых показателей и рассмотрения структуры активов и пассивов в сопоставлении их с финансовыми результатами, а также анализа финансовой устойчивости и платежеспособности (ликвидности).

#### Методика анализа финансового состояния

При проведении анализа временный управляющий руководствовался следующими нормативными документами:

- Постановление Правительства РФ от 25 июня 2003 г. №367 «Об утверждении правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа».
- Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 855 «Об утверждении временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства».

Финансовый анализ проводится на основании:

а) статистической отчетности, бухгалтерской и налоговой отчетности, регистров бухгалтерского и налогового учета, а также (при наличии) материалов аудиторской проверки и отчетов оценщиков;

б) учредительных документов, протоколов общих собраний участников организации, заседаний совета директоров, реестра акционеров, договоров, планов, смет, калькуляций;

в) положения об учетной политике, в том числе учетной политике для целей налогообложения, рабочего плана счетов бухгалтерского учета, схем документооборота и организационной и производственной структур;

г) отчетности филиалов, дочерних и зависимых хозяйственных обществ, структурных подразделений;

д) материалов налоговых проверок и судебных процессов;



е) нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность должника.

При проведении финансового анализа арбитражный управляющий руководствовался принципами полноты и достоверности, в соответствии с которыми:

в документах, содержащих анализ финансового состояния должника, указываются все данные, необходимые для оценки его платежеспособности;

в ходе финансового анализа используются документально подтвержденные данные;

все заключения и выводы основываются на расчетах и реальных фактах.

При проведении финансового анализа временным управляющим проверялось соответствие деятельности должника нормативным правовым актам, ее регламентирующим. Информация о выявленных нарушениях указывается в документах, содержащих анализ финансового состояния должника.

Анализ финансового состояния неплатежеспособных организаций включает в себя следующие основные этапы:

- Сбор и обработка первичной информации;
- Предварительный анализ финансового состояния должника и оценка целесообразности дальнейшего исследования;
- Сбор дополнительной информации;
- Окончательная оценка финансового состояния должника;
- Определение признаков наличия (отсутствия) фиктивного и преднамеренного банкротства.

Более детально анализ финансового состояния проводился по следующим направлениям:

- анализ коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности должника;
- анализ причин утраты платежеспособности с учетом динамики изменения коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности;
- анализ хозяйственной, инвестиционной и финансовой деятельности должника, его положения на товарных и иных рынках;
- анализ активов и пассивов должника;
- анализ возможности безубыточной деятельности должника;
- анализ с целью определения наличия (отсутствия) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства должника.

В ходе проведения процедуры финансового анализа были использованы следующие методы:

- Горизонтальный анализ;
- Вертикальный анализ;



➤ **Метод финансовых коэффициентов.**

Зачастую в данных бухгалтерской отчетности не совпадают отдельные показатели и статьи, дважды отражаемые в разных формах. Ввиду вышеизложенного, дополнительно проводилась самостоятельная арифметическая проверка правильности заполнения ключевых форм отчетности (баланса и отчета о прибылях и убытках), а также проводилась проверка правильности отражения одних и тех же показателей в разных формах отчетности.

Трансформация данных отчетности подразумевает приведение данных бухгалтерской отчетности в форму, наиболее удобную для проведения экономического анализа и выявления ключевых взаимосвязей между финансовыми показателями. Сюда включается:

- Агрегирование данных отчетности – подразумевает уплотнение отдельных статей баланса, отражающих сходные по экономическому содержанию активы;
- «Очистка» балансовых данных от регулирующих статей – так как баланс содержит ряд так называемых «регулирующих» статей, то их исключение позволит более точно оценить как балансовую стоимость активов, так и совокупные обязательства предприятия.

Горизонтальный анализ баланса подразумевает рассмотрение динамики основных балансовых показателей. Их изменение в анализируемом периоде в абсолютном и относительном выражении, оценку данных изменений. Вертикальный анализ баланса проводится в целях определения структуры активов предприятия, динамики ее изменения и оценки влияния этих изменений на финансовое положение организации. Метод финансовых коэффициентов представляет расчет отношений данных бухгалтерской отчетности, определение взаимосвязей показателей.

Источники информации для анализа

Временным управляющим были направлены запросы руководителю должника, в различные контролирующие, регистрирующие и прочие государственные органы, финансовые и кредитные организации с целью выявления сведений об имуществе должника, его обязательствах и положении на рынке оказываемых услуг.

Анализируемый период был установлен с 01.01.2008 года по 01.07.2011 года.

При анализе финансового состояния за основу расчетов приняты фактические данные бухгалтерского учета должника. Все рассматриваемые ниже выводы делаются на основании данных полученных из представленных первичных документов должника и представленных документов государственных органов, а именно:

- **Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 2 февраля 2011 по делу №56-68181/2010;**



- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц по ООО «Грофорт» от 27.06.2011г. №102360А/2011;
- Устав ООО «Грофорт»;
- Изменения в Устав ООО «Грофорт» от 23 мая 2011г.
- Бухгалтерский баланс на 1.07.2008г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.07.2008г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.10.2008г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.10.2008г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.01.2009г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.01.2009г.;
- Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу на 1.01.2009г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.04.2009г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.04.2009г.
- Бухгалтерский баланс на 1.07.2009г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.07.2009г.;
- Расшифровки к бухгалтерскому балансу на 1.07.2009г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.10.2009г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.10.2009г.
- Бухгалтерский баланс на 1.01.2010г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.01.2010г.;
- Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу на 1.01.2010г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.04.2010г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.04.2010г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.07.2010г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.07.2010г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.10.2010г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.10.2010г.;
- Бухгалтерский баланс на 1.01.2011г.;
- Отчет о прибылях и убытках на 1.01.2011г.;
- Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу на 1.01.2011г.;
- Аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2008г.;
- Аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2009г.;
- Аудиторское заключение по бухгалтерской отчетности за 2010г.;
- Приказы об учетной политике №1, №2, №3 для целей бухгалтерского учета и для целей налогового учета на 2008г., 2009г., 2010г.



- **Ответ ГУ УПФР в Московском районе Санкт-Петербурга от 4.03.2011г. №11-26.**
- **Письмо Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 26.04.2011г. №1-4-23289/2.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560379.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560479.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560477.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560472.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560474.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560475.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560476.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560473.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560480.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560478.**
- **Копия свидетельства о государственной регистрации права от 16.08.2008г. 78-АГ №560471.**
- **Справка о задолженности по заработной плате от 16 июня 2011г. №16/06-001.**
- **Заявление ГК «Агентство по страхованию вкладов» о включении в реестр требований кредиторов должника;**
- **Заявление ФОРТИКОН КО ЛТД о включении в реестр требований кредиторов должника;**
- **Заявление ООО «ВБ-Трейд» о включении в реестр требований кредиторов должника;**
- **Заявление ООО «ОТК-Груп» о включении в реестр требований кредиторов должника;**



▪ **Заявление МРИ ФНС №23 по Санкт-Петербургу о включении в реестр требований кредиторов должника;**

**Основными используемыми методами анализа финансового состояния являются: горизонтальный, вертикальный, трендовый, коэффициентный и факторный.**

Помимо финансовых коэффициентов в анализе финансового состояния большую роль играют абсолютные показатели, рассчитываемые на основе отчетности, такие, как чистые активы (реальный собственный капитал), собственные оборотные средства, показатели обеспеченности запасов собственными оборотными средствами. Данные показатели являются критериальными, поскольку с их помощью формулируются критерии, позволяющие определить качество финансового состояния ООО «Грофорт».

Использование специализированной литературы

1. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 208 с.
2. Ковалев В.В., Патров В.В. Как читать баланс. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 448 с.: ил.
3. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ООО «Новое знание», 2000. – 688 с.
4. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. - М.: Финансы и статистика, 1999. – 768 с.: ил.
5. Любушин Н.П., Лемещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб.пособие для вузов/Под редакцией проф. Н.П. Любушина . - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 – 471с.
6. Телюкина М.В. Комментарии к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / Отв.ред.проф. А.Ю. Кабалкин. - М.: Издательство БЕК, 1998. – 510 с
7. Антикризисное управление (Модульная программа для менеджеров). Кошкин В.И., Белых Л.П., Беляев С.Г. и др. – М.: ИНФРА-М, 1999. – 529 с.
8. Ефимова О.В. Финансовый анализ. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 1999. – 352 с.
10. Антикризисное управление: Учеб.пособие для технических вузов/ В.Г. Крыжановский, В.И. Лапенков, В.И. Лютер и др.; под.ред. Э.С. Минаева и В.П.Панагушина. – М.: «Издательство ПРИОР», 1998. – 432 с.



- 
11. Холт Н. Роберт. Основы финансового менеджмента. – М.: «Дело Лтд», 1995.
  12. Хан Д. Планирование и контроль: концепция контроллинга. – М.: Финансы и статистика, 1997.
  14. Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. – М.: Финансы и статистика, 1997.
  15. Шим Джей К., Сигел Джозел Г. Финансовый менеджмент. – М.: «Филинь», 1996.
  16. Антикризисное управление предприятиями: Учебное пособие /Под ред. А.Н. Ряховской – 2-е изд., доп. – М.: ИПКГосслужбы, 2000.
  17. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2001. – 240 стр.
  18. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ: Учеб.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 – 479 стр.



## Раздел 1. Общие положения. Сведения о Должнике.

### Данные о регистрации предприятия

Общество с ограниченной ответственностью «Грофорт» (ООО «Грофорт») зарегистрировано МРИ ФНС №15 по Санкт-Петербургу 30.06.2008г., основной государственный регистрационный номер 1089847256377, место нахождения Общества: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, к.5.. На налоговом учете состоит в Межрайонной ИФНС №23 по Санкт-Петербургу. Генеральный директор Общества согласно выписке из ЕГРЮЛ №102360А/2011 на 27.06.2011г.– Ляшенко Сергей Васильевич.

ИНН 7810521325 с кодом причины постановки на учет 781001001.

### Местонахождение предприятия и его адрес:

- Юридический адрес должника: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, к.5.

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующего интересы его кредиторов, выписке из ЕГРЮЛ №102360А/2011 на 27.06.2011г. составляет 20 000 руб. (Двадцать тысяч) рублей и разделен на 3 (две доли), которыми владеют на момент проведения финансового анализа:

Юридическое лицо: акционерное общество «ВЕГАС АФФИЛИЭЙТС КОРП.», размер доли: 12 000 руб.

Юридическое лицо: ФОРТИКОН КО ЛТД, размер 4000 руб.

Юридическое лицо: ТОО «ГРС ТЕХНО» (OU GRS TECNO), размер 4000 руб.

### Высший орган Общества:

Высшим органом Общества является Общее собрание участников.

### Исполнительный орган должника:

На момент составления анализа финансового состояния должника единоличный исполнительный орган - по данным Генеральный директор Общества согласно выписке из ЕГРЮЛ №102360А/2011 на 27.06.2011г.– Ляшенко Сергей Васильевич.

### Виды деятельности:

ООО «Грофорт» вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом. Предметом деятельности являются:

**70.32 –управление недвижимым имуществом;**

**45.11 – разборка и снос зданий, производство земляных работ;**

**45.22 – устройство перекрытий зданий и сооружений;**

**45.23 – строительство дорог, аэродромов и спортивных сооружений;**

**45.24 – строительство водных сооружений;**



**45.25 – производство прочих строительных работ;**

**74.20 – деятельность в области архитектуры и другие виды деятельности, разрешенные законом.**

**Участие в других организациях:**

Сведениями об участии ООО «Грофорт» в других организациях временный управляющий не располагает.

**Дочерние и зависимые общества:**

Сведениями наличия у ООО «Грофорт» дочерних и зависимых обществ временный управляющий не располагает.

**Расчетные счета организации:**

Сведениями о расчетных счетах ООО «Грофорт» в связи с непредоставлением информации на запросы МРИ ФНС №23 по Санкт-Петербургу и исполнительным органом должника временный управляющий не располагает.

Временный управляющий располагает информацией, что ООО «Грофорт» 08.07.2008 года в ОАО «Банк ВЕФК» открыт расчетный счет № 40702 810 8 0501 0002900. На момент проведения финансового анализа ОАО «Банк ВЕФК» реорганизован в филиал «Петровский» ОАО «Банк «Открытие».

**Данные о численности организации:**

Согласно справки о задолженности по заработной плате ООО «Грофорт» (ИСХ. №16/06-001 ОТ 16.06.2011г.) на момент проведения финансового анализа численность организации составляла 3 человека. Задолженность по заработной плате за период с 1.09.2008г. по 31.05.2011г. составила 586 900 рублей.

**Другие сведения об организации:**

На момент проведения финансового анализа производственная и хозяйственная деятельность ООО «Грофорт» не осуществляется.



### **Раздел 3. Положение ООО «Грофорт» на товарных и инвестиционных рынках.**

**Основными видами деятельности ООО «Грофорт» являлись управление недвижимым имуществом; разборка и снос зданий, производство земляных работ; устройство перекрытий зданий и сооружений; строительство дорог, аэродромов и спортивных сооружений; строительство водных сооружений; производство прочих строительных работ; деятельность в области архитектуры и другие виды деятельности, разрешенные законом.**

В бухгалтерской отчетности, представленных временному управляющему, в качестве основного вида деятельности ООО «Грофорт» указано: управление недвижимым имуществом. Поэтому анализ положения ООО «Грофорт» на товарных и инвестиционных рынках проведен, исходя из этих основных видов деятельности – управление недвижимым имуществом и иная деятельность в области строительства недвижимого имущества и деятельности в области архитектуры.

#### **3.1. Рынок недвижимости в России в 2008 – 2010гг.**

Основной рост объема предложения на рынке недвижимости пришелся на сентябрь-декабрь 2008 года: прирост предложения по площади составил 17%, в то время, как количество объектов осталось на прежнем уровне. Таким образом, рост был обусловлен исключительно выставлением на продажу крупных объектов. С декабря 2008 по декабрь 2009 года, по мере того, как некоторые крупные переоцененные объекты с продаж снимались, а более актуальные небольшие объекты на рынок выводились, средняя площадь объектов постепенно снижалась. В результате этого объем предложения в 2009 году по общей площади возрос на 4 %, в то время, как по количеству – на 7%.

В динамике объема предложения по площади и количеству на протяжении 2009 года можно выделить 5 этапов:

- В январе 2009 года объем предложения в результате большого количества праздничных дней и снятия объектов из рекламы значительно сократился.

- С января по апрель прирост объема предложения был значительным. Это объяснялось восстановлением объема предложения после существенного сокращения в январе. Тем не менее, уровня декабря рынок в апреле так и не достиг, что было обусловлено, прежде всего, общей рыночной неопределенностью и неготовностью многих участников выставлять объекты недвижимости по резко снижавшимся в то время ценам.



- С апреля по август в объеме предложения наблюдалась стабилизация. Она явилась следствием того, что наиболее острая фаза кризиса закончилась (о чем свидетельствовало, прежде всего, начало роста индексов РТС и ММВБ, а также окончания резкой девальвации рубля), и рынок для его участников стал более предсказуемым.

- С августа по октябрь рост объема предложения возобновился. Так как существенных изменений в макроэкономической ситуации в данный период уже не наблюдалось, можно сделать вывод о том, что данный рост в основном был следствием традиционного для начала осени роста деловой активности.

- Время с октября по декабрь стало периодом коррекции объема предложения до уровня декабря 2008 года.

В декабре 2009 года на рынке было представлено 1325 объектов общей площадью 2691 тыс.кв.м. Всего на продажу за год с декабря 2008-го по декабрь 2009 года было выставлено 2813 объектов общей площадью 5925 тыс.кв.м.



Снижение спроса, а также уменьшение возможностей по привлечению финансовых средств во время кризиса привело к тому, что количество сделок на протяжении последнего года оставалось на низком уровне, особенно – в начале года. Количество объектов, соответствовавших спросу по показателю «цена-качество» было незначительным, переоцененные объекты либо снимались с продажи, либо цены на них корректировались, что, в свою очередь, вело к уменьшению цен.

Наибольших темпов ежемесячного снижения долларовые цены за счет резкой девальвации рубля достигли в декабре 2008-марте 2009 года. Максимальное же снижение рублевых цен пришлось на период с февраля по июнь 2009 года. Постепенная стабилизация



как долларовых, так и рублевых цен произошла летом, а значит и понимание справедливого уровня цен предложения для «кризисного» периода к участникам рынка пришло именно к этому времени. Во втором полугодии 2009 года цены на коммерческую недвижимость в долларах практически не изменялись, а в рублевом выражении снизились на 4%.

Средневзвешенная долларовая цена по рынку в целом за 2009 год понизилась на 28% до 4147 долл./кв.м., а цена в рублях – на 24% до 124 тыс. руб./кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу в декабре 2009 года, сократилась за год на 26% и составила 11,16 млрд.долл.

По темпам годового снижения цен объекты различных ценовых категорий условно можно разделить на 3 основных группы:

1. Наиболее дорогие и, как правило, качественные объекты стоимостью более 30 млн. долл., интерес к которым проявляли крупные инвесторы, потеряли в цене меньше всего – 21%.

2. Недорогие со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью менее 10 млн. долл., в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие, в т.ч. «квартирные» инвесторы, характеризовались средними темпами снижения цен в течение года, которое суммарно составило 27-28%.

3. Крупные и, в большей степени, менее качественные объекты стоимостью от 10 до 30 млн. долл. характеризовались максимальным снижением цен – на 34%.

### **Рынок купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости.**

В силу тесной взаимосвязи рынка аренды с рынком продаж характеры изменения их основных показателей во многом были схожи, однако вследствие различия принципов владения и временного использования площадей рынок аренды проявил себя более динамично.

Как и на рынке продаж, максимальный прирост объема предложения на рынке аренды наблюдался в сентябре-декабре 2009 года и составил 81% по площади и 57% по количеству объектов. В 2009 году рост объема предложения снизился, но также оказался более значительным и составил 22% по общей площади и 19% по количеству (в то время, как на рынке продаж – всего 4% и 7% соответственно)

В развитии рынка аренды по объему предложения можно выделить следующие этапы:

- Максимальный ежемесячный рост объемов предложения по площади наблюдался в январе-апреле 2009 года, то есть на протяжении наиболее острой фазы кризиса, сопровождавшейся сильной девальвацией рубля. Рост объема предложения по площади за данный период составил 70%.



- Период с апреля по июнь был периодом значительной коррекции, в результате которой объем предложения по площади снизился на 28%. С другой стороны, в условиях более понятного уровня ставок с рынка начали выводиться переоцененные объекты, спрос начал постепенно «проявляться», и объем предложения вернулся к уровню уже «кризисного» декабря 2008 года.

- Во втором полугодии 2009 года объем предложений испытывал колебания в диапазоне между максимальным уровнем, достигнутым в апреле и уровнем июня. Наибольший рост объема во втором полугодии 2009 года, как и на рынке продаж, наблюдался в сентябре, что было связано с сезонным ростом деловой активности. Однако коррекция объема предложения наступила более быстро, уже в октябре.

Средние ставки на рынках продажи и аренды, под влиянием кризиса начали активно снижаться. Кроме изменения макроэкономической ситуации в целом, влияние на снижение ставок оказало также и то обстоятельство, что в целях наиболее быстрого заполнения площадей многие девелоперы были вынуждены первыми значительно снижать стоимость аренды, особенно по пустым помещениям в состоянии shell&core. Тем не менее, к существенному результату это не привело, так как, с одной стороны, на рынке стало доступно огромное количество помещений, в которых отделка была выполнена, а с другой, сроки арендных договоров в состоянии рыночной неопределенности сокращались, и вложения в ремонт при таких условиях оказывались все менее оправданными.

Максимальных ежемесячных темпов снижения средние арендные ставки в долларах за счет девальвации рубля достигли в декабре 2008-марте 2009 года, при этом годовое снижение арендных ставок составило 39%, существенно превысив снижение за год цен продаж.

Динамика объема предложений на рынке аренды была обусловлена более значительным снижением спроса на офисные и производственно-складские помещения, чем на торговые помещения. Наибольший прирост объема предложения по площади в 2009 году был отмечен на производственно-складские помещения (56%), гораздо меньший – на офисные (14%), а по торговым помещениям, спрос на которые остался на более высоком уровне, рост объема предложения по площади составил всего 6%.

Динамика количества предложений коммерческой недвижимости на рынке аренды была аналогичной динамике их объема по общей площади. Темпы годового роста составили: 74% - по производственно-складским помещениям, 18% - по офисным, а в торговом сегменте стало предлагаться даже несколько меньше объектов – на 2%. Причина столь высокого прироста производственно-складских площадей на рынке за 2009 год, обусловлена более инерционным темпом «накопления» свободных площадей этого сегмента, по



сравнению с другими. К примеру, основной прирост объема предложения в офисном сегменте был достигнут уже декабре 2008 года

В условиях кризиса в целях снижения расходов на арендную плату многие арендаторы переезжали на меньшие площади. В результате этого крупные помещения выводились на рынок, и средняя площадь предложений, как и на рынке продажи, росла. Особенно сильно данная тенденция наблюдалась в сентябре-декабре 2008 года, когда средняя площадь торговых, офисных и производственно-складских помещений возросла на 24, 8 и 19% соответственно.

В 2009 году этот процесс был уже не столь интенсивным. Средняя площадь торговых объектов возросла на 9%, а по офисным и производственно-складским помещениям снизилась на 3% и 10%. При этом снижение средней площади по офисам и ПСП могло быть обусловлено наметившейся в конце 2009 года тенденцией уменьшения предлагаемых блоков в аренду, как наиболее востребованных на рынке.

Максимальное снижение арендных ставок в декабре 2009 года по отношению к декабрю 2008 года было зафиксировано по офисным помещениям и составило 37%, в то время, как арендные ставки по торговым и производственно-складским помещениям снизились на 34% и на 31% соответственно. При этом меньший по сравнению с офисными объектами темп снижения средних арендных ставок по торговым помещениям объясняется меньшим влиянием кризиса. А вот минимальный годовой темп снижения ставок в производственно-складском сегменте связан с низким докризисным уровнем цен в связи с невысоким в подавляющем большинстве своем качеством и отсутствием прироста площадей за счет нового строительства.

Снижение годовой арендной платы в 2009 году составило 25% по торговым и 27% - по офисным помещениям. По производственно-складским помещениям за счет более высокого роста объема предложения суммарная годовая арендная плата выросла на 10%.

В отличие от рынка продажи, на рынке аренды торговой недвижимости в первые полгода кризиса наблюдалась переориентация спроса на помещения за пределами центральной части городов, что могло быть связано с развитием торговли товарами более низких ценовых категорий, экономии на арендных ставках и закрытии имиджевых магазинов в центре. В результате, в первом полугодии 2009 года объем предложения в центре увеличился на 2%, в то время, как в периферийной части снизился на 27%.

Существенный рост объема торговых помещений в центре сопровождался максимальным снижением арендных ставок, которое составило 33%,

В офисном сегменте объем вакантных площадей всех классов на данный момент находится на уровне 15-20% и составляет не менее 3,5-4 млн. кв.м. По оценкам экспертов



этого объема площадей для достижения приемлемого уровня вакантных площадей «хватит», по крайней мере, на 2 года.

Максимальное снижение средних арендных ставок по офисам в 2009 году наблюдалось в пределах центральной части городов и составило 37%, т.к. в условиях кризиса менее всего были востребованы наиболее дорогие помещения. Тем не менее, за пределами центра уровень снижения арендных ставок оказался практически таким же (36%), так как во втором полугодии, когда ситуация начала стабилизироваться, на рынке аренды было отмечено появление спроса на аренду площадей в качественных, современных офисах в центре.

### **Основные выводы:**

1. Основным фактором, определившим развитие рынка коммерческой недвижимости в 2009 году, стал мировой финансовый кризис. Развитие рынка характеризовалось снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости. Максимальные ежемесячные темпы снижения цен и арендных ставок наблюдались в декабре 2008-марте 2009 года. К концу 2009 года развитие рынка перешло в стадию относительной стабилизации.

2. Развитие рынка аренды коммерческих объектов во многом было аналогичным рынку купли-продажи, однако в силу более оперативного заключения и расторжения сделок, а также по причине другой «природы» взаимоотношений, рынок аренды проявил себя как более динамичный.

3. Основными особенностями развития отдельных видов недвижимости явились следующие:

- Торговая недвижимость оказалась более инвестиционно-привлекательной, чем офисная. Показательно то, что в офисном сегменте объем вакантных площадей всех классов составляет не менее 3,5-4 млн. кв.м., и по нашим оценкам для достижения приемлемого уровня вакантных площадей этого объема площадей его «хватит», по крайней мере, на 2 года.

- Наиболее востребованным торговыми помещениями остались объекты в центре, большинство из которых относятся к street-retail, в то время, как в офисном сегменте более ликвидными и менее всего пострадавшими от кризиса были объекты за пределами центральной части.

- Снижение цен продаж и ставок аренды на производственно-складские помещения по сравнению с другими видами недвижимости оказалось минимальным. Это объясняется несколькими факторами: а) ограниченностью объема предложения, обусловленного как отсутствием нового строительства, так и уменьшением данного сегмента за счет реновации и



редевелопмента промышленных территорий; б) низким докризисным уровнем цен и ставок по причине низкого качества таких объектов, в) инерционностью данного рынка, непосредственно связанного с производственными мощностями и товарными остатками.

- Рост объема предложения и снижение цен продаж и ставок аренды в сегменте помещений свободного назначения было максимальным в связи с отсутствием продуманных концепций их использования.

4. По темпам снижения цен за год объекты различных ценовых категорий условно можно разделить на 3 основных группы. Минимальное снижение произошло на наиболее дорогие и качественные объекты стоимостью от 30 млн. долл., интерес к которым проявляли крупные инвесторы. Средние темпы снижения наблюдались на недорогие, со средним и высоким уровнем качества объекты стоимостью до 10 млн. долл., в приобретении которых традиционно заинтересованы небольшие инвесторы. Максимальное же снижение цен произошло на крупные и, как правило, менее качественные объекты стоимостью от 10 до 30 млн. долл.

### **3.2. Рынок продажи и аренды недвижимости г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2008 - 2010г.г.**

#### 1. Структура рынка

Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга можно разделить:

1. По участникам рыночного оборота (субъектам деятельности) на:

- рынок государственной недвижимости, на котором одним из субъектов выступает государство;

- рынок частной недвижимости.

2. По секторам рынка на:

- рынок торговой недвижимости, объединяющей все типы возможного использования недвижимости, ориентированные на поток клиентов от чистой торговли до общепита и центров развлечений;

- рынок офисной недвижимости;

- рынок складской недвижимости;

- рынок производственной недвижимости;

- рынок земельных участков.

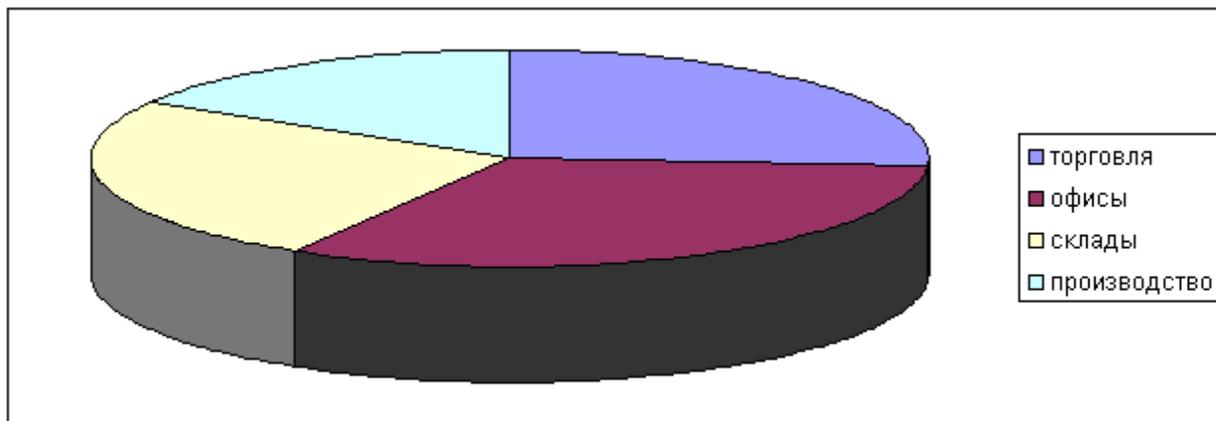
Структуру рынка в разрезе государственной и частной недвижимости оценить сложно, поскольку, что оценка по общему количеству квадратных метров без функций использования дает очень искаженную картину.

Существует явное преобладание государственного сектора в таких рынках, как офисная, складская и производственная недвижимость, абсолютно преимущество



государства на рынке аренде земельных участков под использование коммерческой недвижимостью, однако на рынке торговой недвижимости приоритеты государственной собственности весьма сомнительны.

Структура рынка участвующей в обороте частной недвижимости следующая:



**Рынок торговой недвижимости** можно разделить на:

- Рынок аренды нестационарных торговых объектов. Это рынок аренды торговых мест на открытых рынках, а также рынок аренды ларьков, киосков и павильонов в торговых зонах. Арендные ставки здесь варьируются в широких пределах, от 20 USD/кв. м. до 120 USD/кв. м. в месяц.

- Рынок продажи и аренды площадей в торговых комплексах. Объектами здесь являются и торговые стенды и торговые места и торговые блоки (секции).

- Рынок продажи и аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельностоящих торговых зданий. Цены продажи и арендные ставки зависят, в основном, от проходимости места. Спрос существенно превышает предложение, что влияет на уровень цен, которые варьируются для аренды от 70 USD/кв. м. в месяц на Невском проспекте до 6-8 USD/кв. м. в месяц в "медвежьих углах". В центре города на ведущих магистралях ставки лежат в диапазоне от 40-60 USD/кв. м. в месяц, за магазины в проходных местах на периферии платят по 20-30 USD/кв. м. в месяц.

**Рынок офисной недвижимости** можно разделить на рынок отдельных встроенных помещений и зданий, и рынок помещений в офисных центрах, который, в свою очередь, принято делить на классы, включающие:

- Бизнес-центры класса "А", соответствующие мировым стандартам высшего уровня. Первый в городе бизнес-центр, полностью отвечающий требованиям этого класса - Невский 25, в Петербурге к таковым можно отнести также "Дом Белых Ночей" и "Northern Capital House". В этих бизнес-центрах наиболее высокие ставки аренды (на уровне от 450 до 600 долларов США за кв. м в год без учета НДС).



- Бизнес-центры класса "В", к которым можно отнести офисы на Итальянской, 5, а также такие бизнес центры, как Шведский Дом, МЦДС, Невский 80, Невский 32, "Голдекс", "Елизаветинский", "Нептун", "Прин", "Еуропа House", "Мариинский", "Inform-Future" и некоторые другие. В них арендные ставки варьируются от 250 до 500 USD/кв. м. в год в зависимости от местоположения, вида из окна и пр.

- К бизнес-центрам класса С можно отнести Литейный 22, Казанскую 36, "Таврический", "Михайловский", "Буревестник", "ТВ-Полис", Шпалерную 24 и другие. Арендные ставки по бизнес-центрам класса С лежат в диапазоне от 170 до 300 USD/кв. м. в год. Иногда выделяют бизнес-центры "эконом" стандарта или С+. Появившись на рынке в 1999 году они сформировали собственную нишу между В и С. Эти здания приближаются к группе В по качеству помещений и уровню услуг и тяготеют к С по местоположению, их арендные ставки лежат в диапазоне от 250 до 300 USD/кв. м. в год.

- Наконец, к офисным центрам класса D относят объекты, активно предоставляющие в аренду офисные помещения, но не удовлетворяющие критериям бизнес-центров. Абсолютное большинство этих проектов было реализовано посредством реконструкции и переоборудования под офисные цели существующих административных зданий и общежитий, что сильно ограничило возможности проектных решений. Арендные ставки по офисным центрам класса D лежат в диапазоне от 80 до 200 USD/кв. м. в год.

Отдельные встроенные объекты и офисные здания, в отличие от бизнес-центров, как правило, эксплуатируются самими собственниками, которые зачастую и ремонтируют офис и обеспечивают его охрану. Диапазоны ставок аренды в этом секторе достаточно широки, от 50 до 250 USD/кв. м. в год, хотя, если говорить о центре города, то найти приличное офисное помещение дешевле 100 USD/кв. м в год уже нереально, а представительский офис дешевле 150 USD/кв. м в год не предоставляет сейчас в аренду никто.

**Рынок аренды складской недвижимости** по степени специализации арендодателей также можно разделить на:

- Рынок аренды площадей специализированных складских объектов, в которых сдаются как отдельные помещения так и складские места. Ставки аренды от 50 USD/кв. м в год до 2 USD в сутки за место. Для этого сектора характерно предоставление комплекса услуг, включающего и охрану и транспортировку внутри складского комплекса и помощь специализированной техникой при проведении погрузочно-разгрузочных работ.

- Рынок аренды неспециализированных складов. Это наиболее распространенный вид аренды складских помещений. Он не предусматривает особого сервиса, ни и непритязателен на арендные ставки. В основном, они укладываются в диапазон от 1,5 до 2,5 USD/кв. м. в месяц для холодных и от 3 до 5 USD/кв. м. в месяц для теплых складов. Впрочем, ставки



аренды за качественные склады могут доходить и до 6-7 USD/кв. м. в месяц. В этом секторе также работает и государство. Листинги буквально ломятся от предложений подвалов и цоколей во дворах, однако желающих их взять оказывается немного даже несмотря на относительно невысокие цены.

**Рынок производственной недвижимости** по аналогии со складами также делит на рынок специализированных производственных объектов и рынок производственных объектов без специализации, правда принципы деления уже другие:

- Рынок специализированных производственных объектов включает помещения, приспособленные для удовлетворения требований вполне конкретных типов производства, как правило, наиболее востребованного рынком. Это пищевое производство, мебельное производство, металлообработка и т.п. Удовлетворение специфических требований стоит денег, поэтому и арендные ставки на такие помещения относительно высоки, от 5 до 9 USD/кв. м. в месяц.

- Рынок производственных объектов без специализации. Как правило, это сдача предприятием временно неиспользуемых площадей. Здесь под потребности арендатора никто не подстраивается, зато и ставки аренды меньше: от 3 до 5 USD/кв. м. в месяц. Пользуются спросом объекты, имеющие хорошие подъезды и высокие возможности по энергоресурсам.

**Рынок земельных участков** включает в себя:

- Рынок аренды складских площадок на территории предприятий и складских терминалов. Этот сектор зачастую совмещается со сдачей с аренду зданий и помещений на территории этого же предприятия, однако есть примеры и отдельной сдачи складских площадок для хранения груза. Арендные ставки от 1 до 3 USD/кв. м. в месяц. На территориях специализированных складских терминалов может быть установлена и посуточная оплата за хранение груза, но, как правило, она не превышает 20 рублей за место в сутки.

- Рынок аренды земельных участков под размещение торговых зон, автостоянок и других нестационарных объектов. Этот рынок практически полностью монополизирован государством, которое сдает в аренду земельные участки юридическим лицам в целевую аренду. Арендные ставки регулируются распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 22.05.97 г. №450-р и лежат в диапазоне от 660 до 1 у.е. за кв. м в год в зависимости от функции использования участка и его расположения в той или иной зоне градостроительной ценности территории.

- Рынок аренды земельных участков под застройку это, по существу, не рынок аренды, а способ формирования новых объектов, которые становятся собственностью



инвестора. Плата за право застройки - это отчисления на инфраструктуру, которые инвестор обязан выплатить в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии (от 10 до 200 и более USD/кв. м участка, в зависимости от его рыночной стоимости). Кроме того, в процессе строительства, в соответствии с договором аренды участка уплачивается арендная плата, правда, относительно небольшая, от 0,2 до 2,76 у.е. за кв. м в год в зависимости от зоны градостроительной ценности территории, площади участка строительства, времени, прошедшего от заключения договора (в первый год аренды, на время проведения проектно-изыскательских работ, она снижается на 25%).

- Рынок аренды земельных участков, входящих в состав стационарных объектов также регулируется распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 22.05.97 г. №450-р. В соответствии с Земельным Кодексом, собственники зданий и встроенных помещений имеют право выкупа земельного участка (доли участка), на котором это здание расположено.

Свыше 250 тысяч квадратных метров офисных помещений было введено в Петербурге в первом полугодии 2008 года. В настоящее время объем рынка качественных офисных площадей составляет 1,5 миллионов квадратных метров. Специалисты прогнозируют, что к концу текущего года эта цифра достигнет 1,8 миллионов квадратных метров, а уже к концу 2010 года - порядка 2,8 миллионов квадратных метров. Однако до удовлетворения спроса на офисную недвижимость пока еще далеко.

Большинство действующих бизнес-центров приходится на Центральный и Петроградский районы. Лидерами по заявленным офисным проектам являются Приморский и Красногвардейский районы. Значительную долю занимают Петроградский и Московский. В связи со строительством КАД и перспективами строительства второго транспортного кольца КАД-2 на рынке офисной недвижимости начинает развиваться новый формат офисных помещений — бизнес-парки.

По оценкам специалистов, потенциальный объем спроса на офисные помещения в бизнес-центрах составляет порядка 6,2 миллиона квадратных метров. Текущий дефицит офисных площадей в составе бизнес-центров — порядка 4,8 миллионов. С учетом роста предложения, к 2010 году сегмент площадей не насытится, дефицит составит около 3,3 миллионов квадратных метров.

В стабильный период арендные ставки растут примерно на 20-25% в год — вместе с доходами населения, ценами и спросом на недвижимость, а также коммунальными платежами. Кроме того, рынок аренды жилья имеет ярко выраженную сезонность. В августе в город приезжают студенты, мигранты, предприниматели, и с этого времени начинается рост, достигающий 20-25% к середине ноября. После чего цены фиксируются и держатся



до декабря, а затем начинают плавно, на 5-7%, снижаться к лету — традиционному периоду затишья.

Ниже приводится перечень основных факторов, влияющих на цену аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге. В силу того, что коммерческая недвижимость по сравнению с жилой предполагает гораздо большее разнообразие типов объектов и гораздо больший разброс сдаваемых площадей, при оценке стоимости аренды нежилых помещений приходится учитывать и большее количество ценовых факторов. К таким факторам, определяющим стоимостные характеристики арендных ставок нежилых помещений относятся:

- местоположение;
- общая площадь объекта;
- параметры (площади, размеры, высота) и планировки помещений;
- состояние помещения и здания, в котором оно находится;
- тип здания;
- имеющиеся коммуникации (телекоммуникации, водоснабжение, электричество и т. д.);
- ресурсооборуженность (ограничения по эл. мощности, потребляемой тепловой энергии, воды и пр.);
- вид нежилого помещения (офис, склад, магазин, кафе и др.);
- характер расположения помещений (автономно или в составе бизнес центра, торгового комплекса, промышленной зоны и т. п.);
- наличие, уровень и состояние специализированного технического оборудования в сдаваемом объекте;
- наличие подсобных помещений (например, для персонала, кладовые, раздевалки);
- набор и качество услуг, которые может получить арендатор, сняв данное помещение (Интернет, охрана, «ресепшен», клининг, складской учет и др.);
- необходимость доставки сотрудников к месту работы;
- вид передачи прав на пользование помещением (аренда от КУГИ, прямая аренда, т.е. от собственника, субаренда, продажа прав аренды и др.);

Уровень арендных ставок в бизнес-центре зависит от класса, престижности, качества внутренней отделки, техоснащения, уровня услуг и местоположения.



### 3.3. Положение ООО «Грофорт» на товарных и инвестиционных рынках.

Основной вид деятельности ООО «Грофорт», как указано выше - управление недвижимым имуществом.

В собственности должника на момент проведения финансового анализа имеется земельный участок и 11 объектов недвижимого имущества находящиеся по адресу: г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. Согласно свидетельств о праве собственности на объекты недвижимого имущества от 16 августа 2008г. за ООО «Грофорт» зарегистрированы права собственности на следующие объекты недвижимости, приобретенными в 2008г. по договору купли-продажи объектов недвижимости от 10.07.2008г.:

№п/п	наименование	Площадь, кв.м.	адрес	обременения
1	Ветсанпропускник	431,5	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.А	Не имеются
2	Коровник МТФ Горелово двор №1	847,7	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.В	Не имеются
3	Весовая	36,1	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.Б	Не имеются
4	Коровник МТФ Горелово двор №9	602,0	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.Л	Не имеются
5	Телятник двор №3	1367,7	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит. Ж	Не имеются
6	Реконструкция МТФ Горелово	1346,4	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.М	Не имеются
7	Телятник двор №2	634,2	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.Д	Не имеются
8	Коровник Горелово двор №4, коровник дв.№5, коровник дв.№6, коровник дв.№7	5747,1	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.И	Не имеются
9	Коровник Горелово двор №8, телятник родильное отделение	3560,1	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.К	Не имеются
10	Кормоцех МТФ Горелово	1390,9	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.Е	Не имеются
11	Силосная траншея П.О.	1195,0	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.З	Не имеются
12	Земельный участок . земли населенных пунктов для сельскохозяйственного использования	430826,0	г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5. лит.И	Имеются

Вышеуказанные объекты недвижимости были приобретены ООО «Грофорт» в 2008г. стоимостью 197 315 тыс. рублей. В основной деятельности ООО «Грофорт» объекты недвижимого имущества не участвовали, выручки и доходов не приносили.

**Объекты недвижимого имущества были приобретены в рамках реализации**



проекта строительства и эксплуатации гаражной автостоянки на 10 000 мест для обеспечения потребностей населения Санкт-Петербурга гаражами. Участок для строительства гаражной автостоянки расположен по адресу: Московский район, Пулковское шоссе, д.61. На территории автостоянки планируется строительство мойки, ремонтных боксов, магазина запчастей, СТО, кафе, а также площадки для перехватывающей парковки при въезде в Санкт-Петербург. После ввода в эксплуатацию автостоянки планируется организация регулярной подвозки населения автотранспортом до станции метро Московская. В настоящее время в связи со строительством КАД снесено около 15 000 гаражей. К 2015 году планируется снос около 100 000 гаражей. Проблема с компенсацией населению снесенных гаражей решена Правительством города не в полной мере. Реализация данного проекта может снизить социальную напряженность и частично удовлетворить спрос на гаражные места. Для реализации проекта инициатором проекта приобретен участок земли площадью около 43 га. Был приобретен в собственность имущественный комплекс для производства продукции животноводства, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61. В частности в состав данного имущественного комплекса включены вышеуказанные объекты недвижимости.

Общий объем инвестиций для реализации проекта предполагался 350 000 000,00 рублей, в том числе привлеченные инвестиции – 300 000 000,00 рублей и собственные инвестиции – 50 000 000,00 рублей. Возврат заемных средств планировался с момента начала продаж гаражей ежемесячно в течение 24 месяцев равными долями. Окупаемость проекта составляла 3,5 года. Продажная стоимость 1 гаражного места составляла 70 000 рублей. Общий объем продаж по расчетам должен составить 700 000 000,00 рублей.

В 2009г. ООО «Грофорт» направил обращение от 10.09.2009г. №10/09-01 в Правительство Санкт-Петербурга по вопросу внесения изменений в Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005г. №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» в части изменения функциональной зоны РР на ДР, в отношении земельного участка по адресу: г.СПб, Пулковское шоссе, д.61 к.5, лит.И, с кадастровым номером: 78:14:7723:78. Согласно ответа Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства СПб от 26.04.2011г. №1-4-23289/2 данный земельный участок внесен в реестр предложений по внесению изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга и в геоинформационную систему MapInfo для последующего учета в рамках работы по внесению изменений.

ООО "Грофорт" являлся одним из подразделений группы компаний ВЕФК, деятельность которого целиком и полностью зависела от воли руководства ВЕФК.



ВЕФК – Восточно-европейская финансовая корпорация – российский банковский холдинг, объединявший до 2009г. 9 региональных коммерческих банков. Основана в 2004г. Штаб-квартира – г.Санкт-Петербурге. Все банки корпорации входили в систему страхования вкладов физических лиц. До 2009г. владельцем группы компаний ВЕФК являлся Александр Гительсон. В 1994 г. бизнесмен стал основным учредителем Петро–Аэро–Банка. В 2000–2003 гг. он приобрел контроль над Инкасбанком и Рускобанком, а затем учредил Восточно–Европейскую финансовую корпорацию (ВЕФК).

К 2004 г. в состав группы компаний ВЕФК вошли Выборг–банк и Уральский трастовый банк (Удмуртия), в 2006 г. - региональные структуры МДМ–Банка, переименованные в банк ВЕФК и банк "ВЕФК–Урал", и сибирский банк из семейства ВТБ, ставший банком "ВЕФК–Сибирь". После этого ВЕФК стала позиционироваться как федеральная структура. Группа компаний ВЕФК финансировала десятки проектов в разных отраслях по всей стране. Главные финансовые силы группы компаний ВЕФК были сосредоточены в банке ВЕФК, который стал кредитовать все проекты родственных фирм.

***Кредитная история ООО «Грофорт» в Банках группы «ВЕФК»:***

Договор	Дата договора	Дата погашения	Сумма кредита (тыс. руб.)	Источник погашения кредита и процентов
<i>Кредитный договор № 1077К/08 (действующий)</i>	<i>25.08.2008</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>180 000</i>	<b><i>Выручка от реализации</i></b>

***Кредитная история Заемщика в других Банках отсутствует.***

**Даты уплаты процентов по действующей ссуде.**

Дата	Источник погашения
27.02.2009г. – 222 302,58	ООО "Аэротранс" Перечисление денежных средств по дог.№28/01-Гр от 28, 01,09г.НДС не облагается. Сумма 7550000.00
30.03.2009г. – 5 596 875,51	ООО "ВБ-ТРЕЙД" По Договору займа № 02703-09 от 27.03.2009 Сумма 5 753 000-00, без налога /НДС/.



31.03.2009г. –  
3 057 534,25

ООО "ВБ-ТРЕЙД" По Договору займа № 02903-09 от  
30.03.2009 Сумма 8 060 000-00, без налога /НДС/.

На протяжении анализируемого периода ООО «Грофорт» валюта баланса имеет тенденцию к росту за счет величины отложенных налоговых обязательств.

Основную часть в структуре актива баланса занимают внеоборотные активы, представленные в основном основными средствами. В динамике удельный вес внеоборотных активов растет за счет увеличенных отложенных налоговых активов. При этом величина и удельный вес основных средств в структуре баланса сокращаются, что связано с начислением на них амортизационных начислений.

Доля оборотных средств в структуре баланса невелика и представлена налогом на добавленную стоимость приобретенным ценностям, а также незначительной величиной дебиторской задолженности и незначительной долей основных средств.

Деятельность должника ООО «Грофорт» на протяжении анализируемого периода является убыточной, и величина непокрытого убытка продолжает увеличиваться. В результате собственные средства должника имеют отрицательное значение. Собственные средства, внесенные в уставной капитал в сумме 20 тыс. рублей, израсходованы на покрытие убытков. Величина непокрытого убытка по состоянию на 01.07.2010г. составила уже -78 578 тыс. рублей.

Выручка ООО «Грофорт» за 2008г.-2010г. отсутствует. Отсутствие выручки за текущий период говорит о том, что срок реализации проекта еще не наступил, запланированный на май 2009г., исходя из чего организацией планируется получить выручку в размере 700 млн. руб.

На момент проведения анализа финансового состояния должника платежеспособность ООО «Грофорт» утрачена.

В результате неэффективной кредитной и управленческой политики собственников ООО «Грофорт» оказался в ситуации, когда недобросовестное поведение собственников, рискованные инвестиционные вложения в акции компаний, относящихся к группе ВЕФК, отсутствие собственного капитала и убыточность деятельности привели к невыполнению обязательств по кредитам и займам и потере платежеспособности по своим текущим обязательствам.

Среди частных причин утраты платежеспособности ООО «Грофорт» можно назвать реструктуризацию ВЕФКа. Банк ВЕФК начал испытывать серьезные трудности в начале 2009 года. Денег у кредитного учреждения не хватало даже на то, чтобы проводить операционную деятельность. 18 февраля 2009 года Банк России принял решение об уменьшении размера уставного капитала банка до одного рубля и размещении



дополнительного выпуска акций банка ВЕФК на сумму 10 млрд. рублей. 50% акций было приобретено государством, а оставшиеся 50% в равных долях выкупили - ООО ФК «Открытие» и ОАО «НОМОС-БАНК». Экс-собственники ВЕФКа были не только отстранены от управления своими активами, но и отданы под следствие.

Многие компании и предприятия группы ВЕФК, связанные финансовыми и производственными взаимоотношениями с должником, оказались в кризисной финансовой ситуации, снизилась их ликвидность, что сказалось и на ухудшении финансового состояния ООО «Грофорт».

Таким образом, в результате оценки внешних условий деятельности ООО «Грофорт», **основными причинами потери платежеспособности можно считать:**

- *неэффективное управление предприятием со стороны менеджмента и собственника;*
- *недобросовестное поведение собственников в осуществлении кредитной и финансовой политики должника;*
- *высокая зависимость общества от воли управляющей компании, отсутствие права самостоятельного принятия решений в условиях кризисной ситуации;*
- *значительные кредитные риски ООО «Грофорт».*

Положение ООО «Грофорт» на товарных и инвестиционных рынках утрачено.

## РАЗДЕЛ 4. Анализ активов и пассивов должника.

### 4.1. Общие сведения.

Для расчета коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности должника согласно Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа (Пост. Правительства РФ от 25.06.2003г. №367) используются следующие данные:

#### Основные показатели:

- а). совокупные активы (пассивы) – *баланс (валюта баланса) активов (пассивов).*
- б). скорректированные внеоборотные активы – *сумма стоимости нематериальных активов (без деловой репутации и организационных расходов), основных средств (без капитальных затрат на арендуемые основные средства), незавершенных капитальных вложений, доходных вложений в материальные ценности, долгосрочных финансовых вложений, прочих внеоборотных активов;*
- в). оборотные активы – *сумма стоимости запасов (без стоимости отгруженных товаров), долгосрочной дебиторской задолженности, ликвидных активов, налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, задолженности участников(учредителей) по взносам в уставной капитал, собственных акций, выкупленных у акционеров;*
- г). долгосрочная дебиторская задолженность – *дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты;*
- д). ликвидные активы - *сумма стоимости наиболее ликвидных оборотных активов,*



*краткосрочной дебиторской задолженности, прочих оборотных активов;*

*е). наиболее ликвидные оборотные активы – денежные средства, краткосрочные финансовые вложения (без стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров);*

*ж). краткосрочная дебиторская задолженность – сумма стоимости отгруженных товаров, дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты (без задолженности участников (учредителей) по взносам в уставной капитал);*

*з). потенциальные оборотные активы к возврату – списанная в убыток сумма дебиторской задолженности и сумма выданных гарантий и поручительств;*

*и). собственные средства – сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников) по взносам в уставной капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров;*

*к). обязательства должника – сумма текущих обязательств и долгосрочных обязательств должника;*

*л). долгосрочные обязательства должника – сумма займов и кредитов, подлежащих погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и прочих долгосрочных обязательств;*

*м). текущие обязательства должника - сумма займов и кредитов, подлежащих погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, кредиторской задолженности, задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов и прочих краткосрочных обязательств;*

*н). выручка нетто – выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей;*

*о). валовая выручка - выручка от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг без вычетов;*

*п). среднемесячная выручка – отношение величины валовой выручки, полученной за определенный период как в денежной форме, так и в форме взаимозачетов, к количеству месяцев в периоде;*

*р). чистая прибыль (убыток) – чистая нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода, оставшаяся после уплаты налога на прибыль и других аналогичных обязательных платежей.*

Исходные данные для расчета коэффициентов и анализа финансово-хозяйственной деятельности должника представлены в таблице №2.



Таблица. №2. Исходные данные для расчета коэффициентов и анализа финансово-хозяйственной деятельности должника.

Наименование показателей	2008			2009				2010				2011
	1.01.2008	01.07.08.	01.10.08.	01.01.09.	01.04.09.	01.07.09.	01.10.09.	01.01.10.	01.04.10.	01.07.10.	01.10.10.	01.01.11.
совокупные активы	-	20	198 996	201 400	202 462	204 077	205 762	207 621	209 421	211 504	212 977	214 798
скорректированные совокупные активы	-	20	197 277	197 673	197 167	196 886	196 632	196 519	196 357	196 691	196 512	196 732
внеоборотные активы	-	-	197 381	199 186	200 557	202 277	204 033	205 811	207 550	209 091	210 540	211 962
скорректированные внеоборотные активы	-	-	197 259	197 090	196 922	196 754	196 585	196 417	196 249	196 080	195 912	195 744
оборотные активы	-	20	1 615	2 214	1 906	1 800	1 728	1 809	1 871	2 414	2 437	2 836
скорректированные оборотные активы	-	20	18	583	245	132		102	108	611	600	988
долгосрочная дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	-	-	240	132	48	103	107	154	45	335
дебиторская задолженность, всего	-	-	-	-	240	132	48	103	107	154	45	335
скорректированные совокупные активы без дебиторской задолженности	-	20	197 277	197 673	196 927	196 754	196 584	196 416	196 250	196 537	196 467	196 397
ликвидные активы	-	20	18	583	245	132	47	102	108	611	600	988
наиболее ликвидные активы	-	20	19	583	5	-	-	-	-	1	-	-
потенциальные оборотные активы к возврату	не выявлены											
собственные средства	-	20	- 368	- 6 900	- 15 261	- 24 072	- 33 068	- 42 113	- 51 189	- 59 998	- 69 333	- 78 558



обязательства должника	-	-	199 365	208 299	217 723	228 149	238 830	249 734	260 609	271 502	282 310	293 355
долгосрочные обязательства должника	-	-	-	-	-	-	-	8 176	8 343	8 512	8 684	8 855
текущие обязательства должника	-	-	199 365	208 299	217 723	228 149	238 830	241 558	252 266	262 990	273 626	284 500
заемные средства	-	-	290	208 134	217 217	227 654	238 269	248 911	259 336	269 854	280 479	291 112
выручка нетто	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
валовая выручка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>среднемесячная выручка</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
себест-ть полная	-	-	220	879	489	960	1 413	1 934	738	-	-	-
<b>среднемесячная с/ст-ть</b>	-	-	24	73	163	160	236	161	82	-	-	-
<b>среднемесячная прибыль (убыток)</b>	-	-	57	751	3 300	3 434	5 253	7 085	1 831	3 628	5 453	7 256
чистая прибыль (убыток)	-	-	511	9 016	9 900	20 601	31 520	42 512	10 983	21 765	32 718	43 534
<b>Чистые активы предприятия</b>	-	20	2 088	10 626	20 556	31 263	42 198	53 215	64 252	74 811	85 798	96 623



Для проведения анализа финансового состояния статьи актива сгруппированы по признаку ликвидности, а статьи пассива - по срочности обязательств.

Анализируя данные статей должника можно, прежде всего, установить какие изменения произошли в составе средств и их источников, основных групп этих средств.

Все активы организации-должника отражены в аналитической таблице «Структура активов», которые сгруппированы в две основные группы:

- внеоборотный капитал;
- оборотный капитал.

В состав скорректированного внеоборотного капитала включены подгруппы:

- нематериальные активы,
- основные средства,
- незавершенное строительство,
- долгосрочные финансовые вложения.

Отложенные налоговые активы являются расчетной величиной, не имеющей материального значения, в состав скорректированных внеоборотных активов не включаются.

Оборотный капитал подразделен на четыре подгруппы:

- запасы;
- дебиторская задолженность;
- краткосрочные финансовые вложения;
- денежные средства.

В данной группе не учитываются расходы будущих периодов и НДС, так как в процедуре банкротства все активы предприятия учитываются на дату введения процедуры банкротства.

Анализ источников формирования средств организации-должника проводится по пассиву баланса, в этой таблице в составе пассивов выделены три основные группы источников средств должника:

- собственный капитал;
- кредиты и займы;
- иные обязательства должника.

Кредиты и займы сгруппированы в одну подгруппу:

- кредиты и займы.

Обязательства организации-должника, хотя и подразделены на долгосрочные обязательства и краткосрочные обязательства, относятся в общей сумме к текущим обязательствам, так как с введением процедуры наблюдения срок исполнения обязательств считается наступившим.



Такая группировка позволяет сделать вывод о том, через какие источники (собственные, привлеченные или заемные) в основном был приток финансовых ресурсов. Данные об удельных весах того или иного источника средств в составе всех пассивов также рассчитываются в аналитической таблице при вертикальном анализе баланса должника. На основе значений этих показателей можно судить о структурных изменениях как всего объема пассивов, так и составляющих его частей: собственного, привлеченного и заемного капиталов, соотношение которых раскрывает существо финансового положения организации - должника.

Изменение показателей финансово-хозяйственной деятельности ООО «Грофорт» в анализируемый период связано с привлечением заемных средств в крупных объемах, приобретением основных средств – земельного участка и размещенных на нем объектов недвижимости для реализации инвестиционного проекта..

На протяжении анализируемого периода деятельность должника была убыточной, На 1.01.2011г. величина непокрытого убытка составляла – 78 578 тыс. руб.

Основная часть совокупных активов отвлечена в основные средства (91,13%), и отложенные налоговые активы (7,55%) .

#### 4.2. Анализ активов должника.

Анализ активов должника проводился по следующим категориям: внеоборотные активы (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы) и оборотные активы (денежные средства, запасы, налог на добавленную стоимость, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, прочие оборотные активы).

Результаты анализа групп активов за период финансового анализа представлены в таблицах №3-4 и на диаграмме №1.

Диаграмма №1.



В результате анализа активов ООО «Грофорт» установлено следующее:

На протяжении анализируемого периода с 01.04.2008г. по 01.01.2011г. наблюдается рост совокупных активов должника с 20 тыс. руб. до 214 798 тыс. руб. на 214 778 тыс. руб., или более чем в 10 738 раз.

Внеоборотные активы с 01.04.2008г. по 01.01.2011г. увеличились на 211 962 тыс. руб. (с 0 до 211 962 тыс. руб.). Значительное увеличение внеоборотных активов связано с приобретением в 2008г. основных средств (земельного участка и объектов недвижимого имущества) стоимостью 197 315 тыс. руб.

Вследствие убыточной деятельности за анализируемый период значительно увеличилась статья баланса - отложенные налоговые активы с 122 тыс. руб. по состоянию на 1.07.2008г. до 16 218 тыс. руб. на 1.01.2011г.

Оборотные активы на протяжении анализируемого периода увеличились незначительно с 20 тыс. руб. по состоянию на 1.04.2008г. до 2 836 тыс. руб. на 1.01.2011г. - на 2 816 тыс. руб., или в 141 раз. Данное увеличение связано с ростом невозмещенного налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям на 1 848 тыс. руб., доля которого в оборотных активах составляет на конец анализируемого периода 65,16%.

На конец анализируемого периода совокупные активы согласно данных бухгалтерской отчетности ООО «Грофорт» составляют 214 798 тыс. рублей.

Инвентаризация и оценка рыночной стоимости активов должника в период процедуры наблюдения не проводилась, данные о проведении инвентаризаций и оценки



имущества ООО «Грофорт» органами управления должника временному управляющему не предоставлены, поэтому реальную стоимость активов должника возможно определить только в процедуре конкурсного производства.

Структура, ликвидность и причины изменения активов проанализированы ниже, по каждой группе активов.

#### 1. Внеоборотные активы.

Внеоборотные активы ООО «Грофорт» на 1.01.2011г. включают:

- основные средства (92,35%)
- отложенные налоговые активы (7,65%)

Основные средства (доля во внеоборотных активах – 92,35%) за период с 1.07.2008г. по 1.01.2011г. увеличились с 0 до 195 743 тыс. руб. Доля основных средств во внеоборотных активах за анализируемый период существенно увеличилась, в совокупных активах основные средства составляют 91,13%.

Ответа Управления Росреестра по Санкт-Петербургу им Ленинградской области на запрос временного управляющего информация о зарегистрированных правах ООО «Грофорт» на недвижимое имущество в ЕГРП не получено.

По информации, имеющейся в распоряжении временного управляющего, в собственности ООО «Грофорт» находятся следующие объекты недвижимости:

***Имущественный комплекс для производства продукции животноводства, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, в состав данного имущественного комплекса включены следующие объекты недвижимости:***

***- земельный участок (далее - «Земельный участок»), кадастровый номер 78:14:7723:78, площадью 430 826 (Четыреста тридцать тысяч восемьсот двадцать шесть) кв.м, назначение: населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.2., лит.И;***

***- коровник дв.№8, телятник родильное отделение, площадью 3 560,1 кв.м., кадастровый номер 78:14:7723:6:63, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.К;***

***- кормоцех МТФ Горелово, площадью 1 390,9 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:64, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.Е;***

***- телятник двор №3, площадью 1 367,7 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:65, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.Ж;***

***- коровник Горелово дв.№4, коровник дв.№5, коровник дв.№6, коровник дв.№7, площадью 5 747,1 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:66, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.И;***

***- коровник МТФ Горелово двор №9, площадью 602,0 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:67, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.Л;***

***- телятник двор №2, площадью 634,2 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:68, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.Д;***



*- ветсанпропускник, площадью 431,5 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:69, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.А;*

*- реконструкция МТФ Горелово, площадью 1 346,4 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:70, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.М;*

*- коровник МТФ Горелово двор №1, площадью 847,7 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:71, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.В;*

*- силосная траншея П.О., площадью 1 195,0 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:72, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.З;*

*- весовая, площадью 36,1 кв.м., кадастровый номер: 78:14:7723:6:73, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д.61, кор.5, лит.Б.*

Информацией об арестах и обременениях вышеуказанного имущества временный управляющий не располагает. Требования кредиторов, признанные арбитражным судом установленными и подлежащими включению в реестр требований кредиторов, заявлены как не обеспеченные имуществом.

Ответ МРЭО ГИБДД №4 ГУВД по Санкт-Петербургу на запрос временного управляющего о наличии зарегистрированных за ООО «Грофорт» автотранспортных средств в базе данных МРЭО ГИБДД №4 не получен.

Ответ Гостехнадзора Санкт-Петербурга на запрос временного управляющего о наличии зарегистрированной за ООО «Грофорт» техники, поднадзорной органам Гостехнадзора, не получен.

1.2. Незавершенное строительство ООО «Грофорт» в бухгалтерском балансе в течение всего анализируемого периода отсутствует.

1.3. Долгосрочные финансовые вложения ООО «Грофорт» в бухгалтерском балансе в течение всего анализируемого периода отсутствуют.

Ответы на запросы временного управляющего в государственные и регистрирующие органы о наличии у должника акций, долей в уставных капиталах, иного участия в других организациях не получены.

1.4. Отложенные налоговые активы ООО «Грофорт» в течение анализируемого периода выросли с 122 тыс. руб. на 16 096 тыс. руб. и на 1.01.2011г. составляют 16 218 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы являются расчетной величиной, не имеющей материального значения, в состав скорректированных внеоборотных активов и в конкурсную массу не включаются, поэтому при финансовом анализе активов не учитываются.



Рост отложенных налоговых активов связан с тем, что в 2008-2010г.г. выручки у ООО «Грофорт» не было, организация не имела иных доходов, расходы не включались в расчет налога на прибыль и должны быть учтены по мере получения доходов.

1.5. Доходные вложения в материальные ценности, нематериальные активы, прочие внеоборотные активы ООО «Грофорт» существенного влияния за анализируемый период на внеоборотные и совокупные активы не оказывали, у должника отсутствовали, в бухгалтерском балансе не отражались.

Скорректированные на величину отложенных налоговых активов внеоборотные активы отличаются от совокупных внеоборотных активов на 7,65%.

Динамика структуры внеоборотных активов наглядно отражена на диаграмме №2 и в таблице №3.

Диаграмма №2.

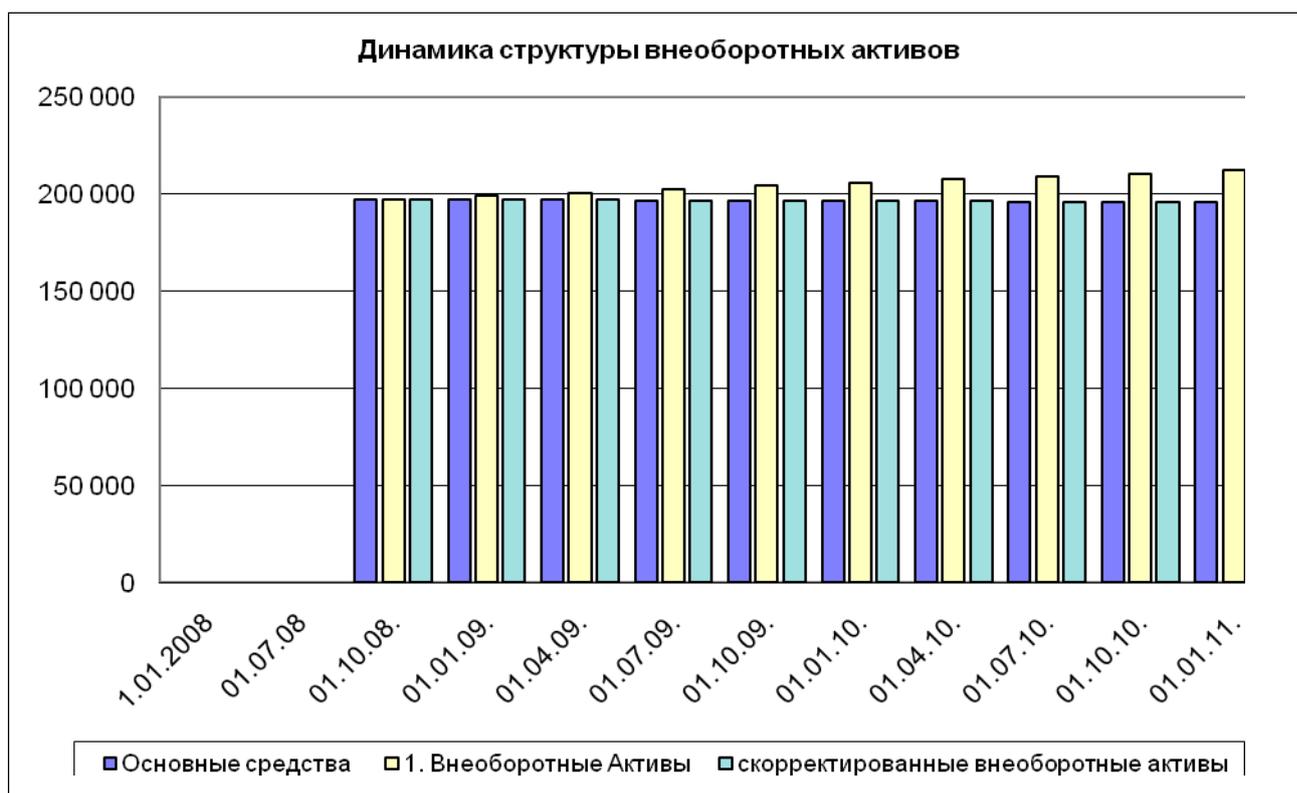




Таблица. №3. - Анализ трансформированного бухгалтерского баланса (внеоборотные активы).

Активы	2008			2009				2010				2011
	1.01.2008	01.07.08	01.10.08.	01.01.09	01.04.09	01.07.09	01.10.09	01.01.10	01.04.10	01.07.10	01.10.10	01.01.11
<b>Нематериальные активы</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Основные средства</b>	0	0	197 259	197 090	196 922	196 754	196 585	196 417	196 248	196 080	195 912	195 743
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	0	197 259	-169	-168	-168	-169	-168	-169	-168	-168	-169
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			-0,09%	-0,09%	-0,09%	-0,09%	-0,09%	-0,09%	-0,09%	-0,09%	-0,09%
<i>доля во внеоборотных активах,%</i>			99,94%	98,95%	98,19%	97,27%	96,35%	95,44%	94,55%	93,78%	93,05%	92,35%
<i>доля в совокупных активах,%</i>		0,00%	99,13%	97,86%	97,26%	96,41%	95,54%	94,60%	93,71%	92,71%	91,99%	91,13%
<b>Незавершенное строительство</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Доходные вложения в материальные ценности</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Долгосрочные финансовые вложения</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>отложенные налоговые активы</b>	0	0	122	2 096	3 635	5 523	7 448	9 394	11 301	13 011	14 628	16 218
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x		122	1974	1539	1888	1925	1946	1907	1710	1617	1590
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			1618,03%	73,43%	51,94%	34,85%	26,13%	20,30%	15,13%	12,43%	10,87%
<i>доля во внеоборотных активах,%</i>			0,06%	1,05%	1,81%	2,73%	3,65%	4,56%	5,44%	6,22%	6,95%	7,65%
<i>доля в совокупных активах,%</i>			0,06%	1,04%	1,80%	2,71%	3,62%	4,52%	5,40%	6,15%	6,87%	7,55%
<b>Прочие внеоборотные активы</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ИТОГО внеоборотные активы</b>	0	0	197 381	199 186	200 557	202 277	204 033	205 811	207 550	209 091	210 540	211 962
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	0	197 381	1 805	1 371	1 720	1 756	1 778	1 739	1 541	1 449	1 422
<i>доля в совокупных активах,%</i>		0,0%	99,2%	98,9%	99,1%	99,1%	99,2%	99,1%	99,1%	98,9%	98,9%	98,7%
<b>скорректированные внеоборотные активы</b>	0	0	197 259	197 090	196 922	196 754	196 585	196 417	196 249	196 080	195 912	195 744



Таким образом, в результате анализа внеоборотных активов можно сделать вывод, что в кризисной финансовой ситуации должник – ООО «Грофорт» не имеет возможности быстрой трансформации имеющихся внеоборотных активов в ликвидные оборотные средства для пополнения оборотного капитала и расчетов с кредиторами.

## 2. Оборотные активы.

Сравнительный анализ динамики оборотных средств показал, что в течение анализируемого периода оборотные средства в абсолютном размере увеличились на 2 816 тыс. руб. или в более чем в 2 раза по сравнению с оборотными активами на 1.10.2008г., в относительном размере за аналогичный период их доля в структуре активов увеличилась на 0,51% и на конец анализируемого периода составляет 1,32% в структуре активов.

Основная доля в структуре оборотных активов принадлежит:

- налогу на добавленную стоимость (65,16%)
- запасам (23,03%),
- дебиторской задолженности (11,81%).

Динамика структуры оборотных активов показана на диаграмме №3.

Диаграмма №3.



Из диаграммы №3 видно, что рост оборотных активов обусловлен ростом величины налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (за весь анализируемый период на 1848 тыс. руб.), запасов, которые за анализируемый период выросли на 653



---

тыс. руб. и дебиторской задолженности, которая за анализируемый период выросла на 335 тыс. руб.



Таблица № 4. Анализ трансформированного бухгалтерского баланса (оборотные активы).

	2008			2009				2010				2011
	1.01.2008	01.07.08	01.10.08.	01.01.09	01.04.09	01.07.09	01.10.09	01.01.10	01.04.10	01.07.10	01.10.10	01.01.11
<b>Оборотные активы</b>												
<b>Запасы</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	456	555	653
<b>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	456	555	653
готовая продукция и товары для перепродажи	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>расходы будущих периодов</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
прочие запасы и затраты	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям</b>	0	0	1597	1631	1661	1668	1681	1707	1763	1803	1837	1848
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	0	1597	34	30	7	13	26	56	40	34	11
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			2,1%	1,8%	0,4%	0,8%	1,5%	3,3%	2,3%	1,9%	0,6%
<i>доля в оборотных активах, %</i>		0,00%	98,89%	73,67%	87,15%	92,67%	97,28%	94,36%	94,23%	74,69%	75,38%	65,16%
<i>доля в совокупных активах, %</i>		0,00%	0,80%	0,81%	0,82%	0,82%	0,82%	0,82%	0,84%	0,85%	0,86%	0,86%
Дебиторская задолж. (платежи - более чем через 12 мес. после отч. даты) в том числе:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Дебиторская задолженность (платежи – в течение 12 мес. после отч. даты) в том числе:</b>	0	0	0	0	240	132	48	103	107	154	45	335
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	0	0	0	240	-108	-84	55	4	47	-109	290
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x					-45,0%	-63,6%	114,6%	3,9%	43,9%	-70,8%	644,4%
<i>доля в оборотных активах, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	12,59%	7,33%	2,78%	5,69%	5,72%	6,38%	1,85%	11,81%
<i>доля в совокупных активах, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,06%	0,02%	0,05%	0,05%	0,07%	0,02%	0,16%
покупатели и заказчики	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



<b>Краткосрочные финансовые вложения</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Денежные средства</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>583</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x			19	564	-578	-5	0	0	0	1	-1
Прочие оборотные активы		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ИТОГО оборотные активы</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>1 615</b>	<b>2 214</b>	<b>1 906</b>	<b>1 800</b>	<b>1 728</b>	<b>1 809</b>	<b>1 871</b>	<b>2 414</b>	<b>2 437</b>
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x		20	1 595	599	-308	-106	-72	81	62	543	23
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x		100,0%	98,8%	27,1%	-16,2%	-5,9%	-4,2%	4,5%	3,3%	22,5%	0,9%
<i>доля в совокупных активах, %</i>			100,00%	0,81%	1,10%	0,94%	0,88%	0,84%	0,87%	0,89%	1,14%	1,14%
<b>БАЛАНС</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>198 996</b>	<b>201 400</b>	<b>202 462</b>	<b>204 077</b>	<b>205 762</b>	<b>207 621</b>	<b>209 421</b>	<b>211 504</b>	<b>212 977</b>
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x		20	198 976	2 404	1 062	1 615	1 685	1 859	1 800	2 083	1 473
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x				1,2%	0,5%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	1,0%	0,7%
<b>скорректированные оборотные активы</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>583</b>	<b>245</b>	<b>132</b>	<b>47</b>	<b>102</b>	<b>108</b>	<b>611</b>	<b>600</b>
<b>скорректированные оборотные активы без дебиторской задолженности</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>583</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>457</b>	<b>555</b>



2.1. Запасы должника в течение анализируемого периода увеличились с 0 до 653 тыс. руб., их доля в относительном размере в оборотных активах увеличилась до 23,03%, в совокупных активах – до 0,3%.

Увеличение запасов обусловлено увеличением затрат в незавершенном производстве (издержках обращения) на 653 тыс. руб. Информации временному управляющему о расшифровке данной статьи бухгалтерского баланса не предоставлено, финансовая или иная документация не предоставлены, следовательно, оценить возможность включения данных активов в конкурсную массу и стоимость запасов на момент проведения финансового анализа не представляется возможным.

2.2. Дебиторская задолженность ООО «Грофорт» в течение анализируемого периода увеличились до 335 тыс. руб., ее доля в относительном размере в оборотных активах увеличилась до 11,81%, в совокупных активах до 0,16%.

Расшифровки строки 240 по состоянию на 01.01.11г. , финансово-хозяйственной документации, подтверждающей дебиторскую задолженность, временному управляющему от исполнительного органа должника не предоставлена, поэтому она оценивается с очень низкой вероятностью взыскания ввиду отсутствия документов, подтверждающих задолженность, возможного истечения срока исковой давности. В документах имеются сведения о наличии возникшей задолженности перед компанией в размере 240 тыс. руб., а именно ОАО «Петербургская сбытовая компания» - 190 тыс. руб. и ООО «Центр налоговых экспертиз и аудита» - 50 тыс. руб.

Требуется дополнительная информация с целью оценки вышеуказанной дебиторской задолженности и соответствия её целям хозяйственной и финансовой деятельности, обычаям рыночного и делового оборота.

Опыт арбитражного управления показывает, что в компаниях- должниках, в отношении которых возбуждено дело о банкротстве, дебиторская задолженность оценивается с очень низкой вероятностью погашения ввиду признания дебиторов несостоятельными (банкротами), отсутствия документов, подтверждающих задолженность, истечения срока исковой давности, отсутствии информации о местонахождении должников.

Без учета дебиторской задолженности ООО «Грофорт» скорректированные оборотные активы должника за исследуемый период увеличились на 653 тыс. руб. (общее увеличение оборотных активов составило 2 816 тыс. руб.) Следовательно, основной прирост оборотных активов обеспечивался за счет роста затрат в незавершенном производстве и НДС.

2.3. Краткосрочные финансовые вложения.



Краткосрочные финансовые вложения ООО «Грофорт» в бухгалтерском балансе не отражены, влияния на формирование активов не оказывали.

2.4. Денежные средства за исследуемый период отражались в бухгалтерском балансе в начале периода – 2009г., их доля в оборотных и совокупных активах существенного влияния на формирование активов не оказывала и не превышала 0,3%. На конец анализируемого периода денежные средства у должника отсутствуют.

**Сведениями о расчетных счетах ООО «Грофорт» в связи с непредоставлением информации на запросы МРИ ФНС №23 по Санкт-Петербургу и исполнительным органом должника временный управляющий не располагает.**

Временный управляющий располагает информацией, что ООО «Грофорт» 08.07.2008 года в ОАО «Банк ВЕФК» открыт расчетный счет № 40702 810 8 0501 0002900. На момент проведения финансового анализа ОАО «Банк ВЕФК» реорганизован в филиал «Петровский» ОАО «Банк «Открытие».

**По информации, полученной от ф-ла «Петровский» ОАО «Банк Открытие» о наличии денежных средств на расчетном счете ООО «Грофорт», остаток на 13.07.2011г. составляет 8 435,42 рубля.**

Скорректированные на величину расходов будущих периодов и НДС оборотные активы существенно не отличаются от совокупных оборотных активов, размер корректировки превышает 65%. Для учета активов в процедуре банкротства и анализа восстановления платежеспособности эти активы не учитываются.

Такая структура оборотных активов должника с подавляющей долей НДС, дебиторской задолженности и неподтвержденных запасов, и отсутствием денежных средств, свидетельствует о невозможности должника рассчитаться с кредиторами по своим обязательствам в короткий период времени за счет оборотных средств.

***Анализ активов дает основание сделать следующие выводы:***

***- основной прирост активов обеспечивался за счет внеоборотных активов – недвижимого имущества, рыночную стоимость которого необходимо оценить дополнительно;***

***- структура оборотных активов должника с подавляющей долей НДС, дебиторской задолженности и неподтвержденных запасов, и отсутствием денежных средств, свидетельствует о невозможности должника рассчитаться с кредиторами по своим обязательствам в короткий период времени при отсутствии денежных средств от текущей деятельности;***



*- значительными ликвидными активами должник не располагает, что свидетельствует о невозможности должника рассчитаться с кредиторами по своим обязательствам;*

*- должник располагает имуществом, достаточным для погашения расходов на проведение процедуры конкурсного производства и выплату вознаграждения конкурсному управляющему.*

#### **4.3. Анализ пассивов должника.**

Анализ пассивов проводился в целях выявления внутрихозяйственных резервов обеспечения восстановления платежеспособности, выявления обязательств, которые могут быть оспорены или прекращены, выявления возможности проведения реструктуризации обязательств должника.

Анализ пассивов должника проводился методом группировки совокупных пассивов по следующим категориям: уставный капитал, добавочный капитал, нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет, нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства.

Результаты анализа групп пассивов за период финансового анализа представлен в таблице № 5 и на диаграмме №4.



Таблица №5. - Горизонтальный и вертикальный анализ трансформированного бухгалтерского баланса (пассив).

ПАССИВ	2008			2009				2010				2011
	1.01.2008	01.07.08.	01.10.08.	01.01.09.	01.04.09.	01.07.09	01.10.09	01.01.10.	01.04.10.	01.07.10.	01.10.10.	01.01.11.
<b>Уставный капитал</b>	0	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>доля в капитале и резервах, %</i>		100,00%	-5,43%	-0,29%	-0,13%	-0,08%	-0,06%	-0,05%	-0,04%	-0,03%	-0,03%	-0,03%
<i>доля в совокупных пассивах, %</i>		100,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года</b>	0	0	-388	-6 920	-15 281	-24 092	-33 088	-42 133	-51 209	-60 018	-69 353	-78 333
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	0	-388	-6 532	-8 361	-8 811	-8 996	-9 045	-9 076	-8 809	-9 335	-9 335
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			1683,51%	120,82%	57,66%	37,34%	27,34%	21,54%	17,20%	15,55%	13,33%
<i>доля в капитале и резервах, %</i>		0,00%	105,43%	100,29%	100,13%	100,08%	100,06%	100,05%	100,04%	100,03%	100,03%	100,03%
<i>доля в совокупных пассивах, %</i>		0,00%	-0,19%	-3,44%	-7,55%	-11,81%	-16,08%	-20,29%	-24,45%	-28,38%	-32,56%	-36,56%
<b>ИТОГО капитал и резервы</b>	0	20	-368	-6 900	-15 261	-24 072	-33 068	-42 113	-51 189	-59 998	-69 333	-78 333
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x	20	-368	-6 532	-8 361	-8 811	-8 996	-9 045	-9 076	-8 809	-9 335	-9 335
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			1775,00%	121,17%	57,74%	37,37%	27,35%	21,55%	17,21%	15,56%	13,33%
<i>доля в совокупных пассивах, %</i>		100,00%	-0,18%	-3,43%	-7,54%	-11,80%	-16,07%	-20,28%	-24,44%	-28,37%	-32,55%	-36,56%
<b>Займы и кредиты в том числе:</b>	0	0	0	0	0	0	0	8 176	8 343	8 512	8 684	8 684
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Прочие долгосрочные обязательства</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ИТОГО долгосрочные обязательства</b>	0	0	0	0	0	0	0	8 176	8 343	8 512	8 684	8 684
<i>доля в совокупных пассивах, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,94%	3,98%	4,02%	4,08%	4,08%



<i>пассивах, %</i>												
<b>Займы и кредиты</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290</b>	<b>208 134</b>	<b>217 217</b>	<b>227 654</b>	<b>238 269</b>	<b>240 735</b>	<b>250 993</b>	<b>261 342</b>	<b>271 795</b>	<b>282</b>
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x		290	207 844	9 083	10 437	10 615	2 466	10 258	10 349	10 453	10
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			71670,34%	4,36%	4,80%	4,66%	1,03%	4,26%	4,12%	4,00%	3,8
<i>доля в краткосрочных пассивах, %</i>			0,15%	99,92%	99,77%	99,78%	99,77%	99,66%	99,50%	99,37%	99,33%	99,2
<i>доля в совокупных пассивах, %</i>		0,00%	0,15%	103,34%	107,29%	111,55%	115,80%	115,95%	119,85%	123,56%	127,62%	131,4
<b>Кредиторская задолженность в том числе:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199 075</b>	<b>165</b>	<b>506</b>	<b>495</b>	<b>561</b>	<b>823</b>	<b>1 273</b>	<b>1 648</b>	<b>1 831</b>	<b>2</b>
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x		199 075	-198 910	341	-11	66	262	450	375	183	
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			-99,92%	206,67%	-2,17%	13,33%	46,70%	54,68%	29,46%	11,10%	22,5
<i>доля в краткосрочных пассивах, %</i>			99,85%	0,08%	0,23%	0,22%	0,23%	0,34%	0,50%	0,63%	0,67%	0,7
<i>доля в совокупных пассивах, %</i>		0,00%	100,04%	0,08%	0,25%	0,24%	0,27%	0,40%	0,61%	0,78%	0,86%	1,0
<b>поставщики и подрядчики</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>198 975</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	
<i>темп прироста, абс. Знач.</i>	x		198 975	-198 975	75	-74	0	9	10	-20	13	
<i>темп прироста, относит. Знач.</i>	x			-100,00%		-98,67%	0,00%	900,00%	100,00%	-100,00%		-100,0
<i>доля в краткосрочных пассивах, %</i>			99,80%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,0
<i>доля в крат. кред. задолж., %</i>			99,95%	0,00%	14,82%	0,20%	0,18%	1,22%	1,57%	0,00%	0,71%	0,0
<b>задолженность перед персоналом организации</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>17</b>	<b>33</b>	<b>90</b>	<b>148</b>	<b>205</b>	<b>270</b>	<b>338</b>	<b>406</b>	
<i>доля в краткосрочных пассивах, %</i>			0,00%	0,01%	0,02%	0,04%	0,06%	0,08%	0,11%	0,13%	0,15%	0,0
<i>доля в крат. кред. задолж., %</i>			0,0020%	10,3030%	6,5217%	18,1818%	26,3815%	24,9089%	21,2097%	20,5097%	22,1737%	0,000
<b>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	

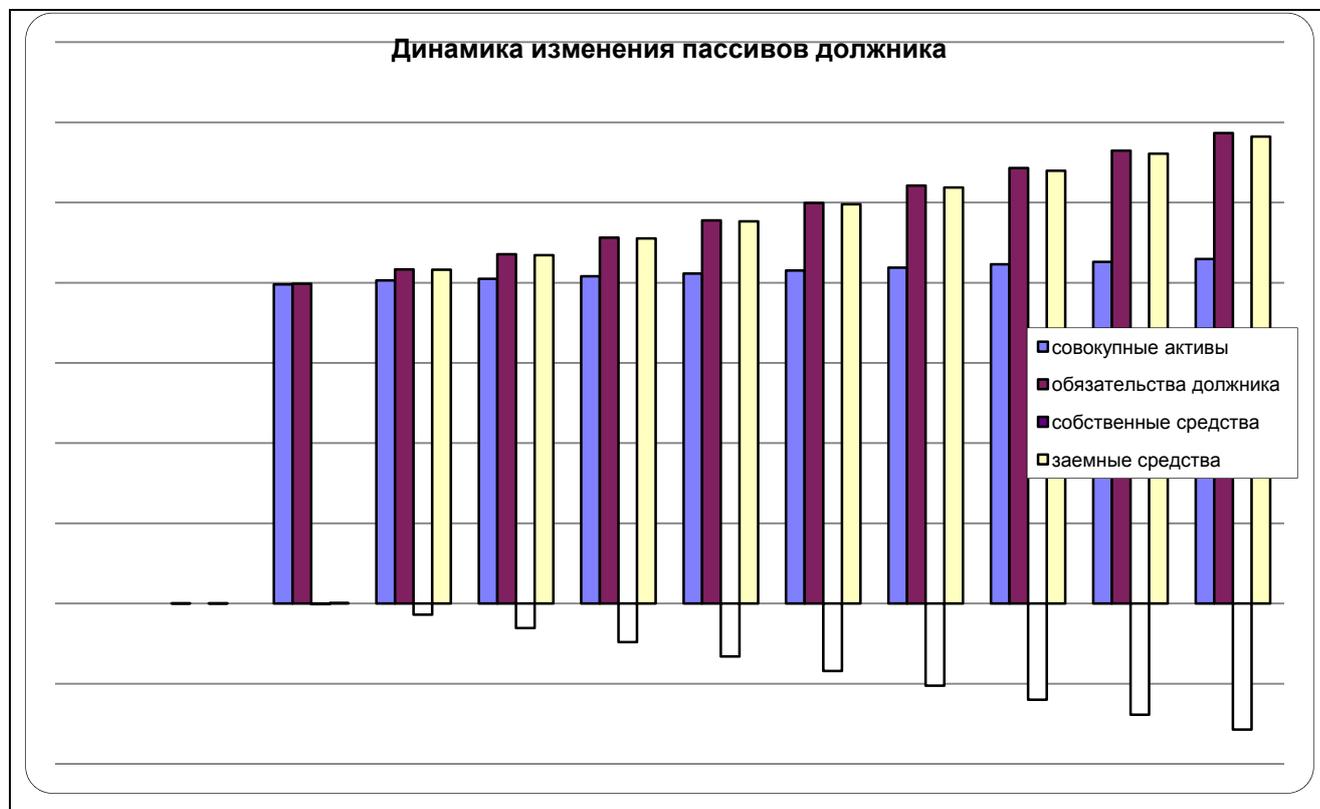


доля в краткосрочных пассивах, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
доля в крат. кред. задолж., %			0,00%	0,00%	0,40%	1,21%	2,14%	0,00%	0,55%	0,42%	0,38%	0,00%
<b>задолженность перед бюджетом</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>148</b>	<b>132</b>	<b>133</b>	<b>136</b>	<b>127</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	
доля в краткосрочных пассивах, %			0,05%	0,07%	0,06%	0,06%	0,06%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,00%
доля в крат. кред. задолж., %			0,05%	89,70%	26,09%	26,87%	24,24%	15,43%	10,21%	7,89%	7,10%	5,40%
<b>прочие кредиторы</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>481</b>	<b>846</b>	<b>1 173</b>	<b>1 276</b>	<b>1 173</b>
темп прироста, абс. Знач.	x	0	0	0	265	0	0	216	365	327	103	
темп прироста, относит. Знач.	x						0,00%	0,00%	81,51%	75,88%	38,65%	8,78%
доля в краткосрочных пассивах, %			0,00%	0,00%	0,12%	0,12%	0,11%	0,20%	0,34%	0,45%	0,47%	0,50%
доля в крат. кред. задолж., %			0,00%	0,00%	52,37%	53,54%	47,24%	58,44%	66,46%	71,18%	69,69%	73,40%
<b>ИТОГО краткосрочные обязательства</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199 365</b>	<b>208 299</b>	<b>217 723</b>	<b>228 149</b>	<b>238 829</b>	<b>241 558</b>	<b>252 266</b>	<b>262 990</b>	<b>273 626</b>	<b>284 149</b>
темп прироста, абс. Знач.	x	0	199 365	8 934	9 424	10 426	10 680	2 729	10 708	10 724	10 636	10 636
темп прироста, относит. Знач.	x			4,48%	4,52%	4,79%	4,68%	1,14%	4,43%	4,25%	4,04%	3,90%
доля в совокупных активах, %		0,00%	100,19%	103,43%	107,54%	111,80%	116,07%	116,35%	120,46%	124,34%	128,48%	132,40%
<b>БАЛАНС</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>198 996</b>	<b>201 400</b>	<b>202 462</b>	<b>204 077</b>	<b>205 762</b>	<b>207 621</b>	<b>209 421</b>	<b>211 504</b>	<b>212 977</b>	<b>214 149</b>
темп прироста, абс. Знач.	x	20	198 976	2 404	1 062	1 615	1 685	1 859	1 800	2 083	1 473	1 473
темп прироста, относит. Знач.	x		994880,00%	1,21%	0,53%	0,80%	0,83%	0,90%	0,87%	0,99%	0,70%	0,80%



Исследование структуры пассива баланса позволяет установить одну из возможных причин финансовой неустойчивости предприятия, приведшей к его неплатежеспособности.

Диаграмма №4. Динамика изменения пассивов должника.



Совокупные пассивы ООО «Грофорт» состоят из долгосрочных обязательств, собственного капитала и резервов (уставный капитал и нераспределенная прибыль (убыток) прошлых лет) и обязательств (в т.ч. займы и кредиты, кредиторская задолженность и прочие краткосрочные пассивы). По состоянию на 1.01.2011г. обязательства по займам и кредитам составляют основную долю в совокупных пассивах 131,41%, на долю капитала и резервов приходится -36,58%, краткосрочная кредиторская задолженность составляет 1,04% от стоимости совокупных пассивов.

1. Уставный капитал должника на протяжении анализируемого периода не изменялся и составляет 20 тыс. руб., или 0,01% от стоимости совокупных пассивов.

Собственный капитал изменялся за счет нераспределенной прибыли(непокрытого убытка) прошлых лет на сумму от 20 тыс. руб. до – 78 578 тыс. руб. Таким образом, собственный капитал ООО «Грофорт» на протяжении анализируемого периода по состоянию на 1.01.2011г. уменьшился на 78 578 тыс. руб. На 1.01.2011г. убыток ООО «Грофорт» составил -78 558 тыс. руб., следовательно, собственные средства должника на настоящий момент отсутствуют, израсходованы на покрытие убытков. На покрытие убытков израсходована часть заемного капитала в сумме 78 578 тыс. руб.



2. Другим источником средств является заемный капитал. Анализ динамики изменения пассивов на диаграмме №4 дает основание сделать вывод о том, что основным источником формирования имущества Должника в анализируемом периоде являлся заемный капитал, доля которого в пассивах должника с 01.01.2009г. более 100%.

Логарифмические линии тренда совокупных пассивов (активов) и обязательств должника изменяются функционально одинаково в сторону увеличения.

2.1. Общий заемный капитал ООО «Грофорт» за анализируемый период увеличился на 290 822 тыс. руб., и составляет 291 112 тыс. руб. (135,5 % от величины совокупных пассивов). На краткосрочные займы и кредиты приходится почти 100% от общего объема заемного капитала (долгосрочные обязательства составляют 3% или 8 855 тыс. руб.)

Краткосрочные обязательства представлены в основном кредиторской задолженностью и кредитами и займами краткосрочного характера. При этом, если по состоянию на 01.10.2008г. основная часть задолженности приходилась на поставщиков и подрядчиков, то по итогам 4 квартала 2010года вся задолженность отнесена к ссудной задолженности. Задолженность по займам и кредитам продолжает увеличиваться. Так на 01.01.2009г. их величина составляла 208 134 тыс. руб. (99,92% всей суммы краткосрочных обязательств), и на 01.01.2011г. – 282 257 тыс. руб. (99,21% краткосрочных обязательств). Продолжает также увеличиваться величина кредиторской задолженности в части задолженности перед прочими кредиторами на 1647 тыс. руб., бюджетом и внебюджетными фондами на 123 тыс. руб., задолженность перед персоналом - на 586 тыс. руб. Установленные арбитражным судом обязательства ООО «Грофорт» по задолженности по кредитным договорам перед кредитором ГК АСВ – конкурсным управляющим банков ОАО «Банк «Петровский» и другими кредиторами на момент проведения финансового анализа должника составляют 298 704 396,87 рублей.

2.2. Краткосрочная кредиторская задолженность (таблица №5) по состоянию на 01.01.2011г. составляет 2 243 тыс. рублей, (1,04% от совокупных пассивов), при этом краткосрочная задолженность увеличилась с 1.01.2009г. на 2 078 тыс. руб.

Структура кредиторской задолженности и динамика ее изменения приведены на диаграмме №5.

Диаграмма №5.



Из таблицы №5 и диаграммы №5 видно, что структура краткосрочной кредиторской задолженности ООО «Грофорт» на 01.07.2009г. следующая:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками (0%),
- задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами (5,48%),
- прочими кредиторами (73,43%).
- задолженность перед персоналом (0%).

Задолженность перед прочими кредиторами и бюджетом составляют основную долю в краткосрочной кредиторской задолженности должника.

Сумма задолженности перед прочими кредиторами за анализируемый период увеличилась с 265 тыс. руб. до 1 647 тыс. руб., то есть в 5 раз, ее доля в краткосрочной кредиторской задолженности выросла с 52,37% до 73,43%.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, перед бюджетом и перед персоналом существенного влияния на формирование пассивов ООО «Грофорт» не оказывала.

На протяжении анализируемого периода разрыв между обязательствами и скорректированными активами увеличивается.

Следовательно, должник не обладает возможностью погашения всех своих обязательств в короткий промежуток времени за счет своих реальных активов.

**В результате анализа пассивов должника установлено:**



- *основным источником финансирования хозяйственной деятельности должника являлся заемный капитал;*
- *заемные средства были отвлечены из оборота, в финансово-хозяйственной деятельности должника не участвовали, выручки и доходов не приносили;*
- *собственные средства должника были израсходованы на покрытие убытков прошлых лет;*
- *на протяжении анализируемого периода разрыв между обязательствами и скорректированными активами увеличивается.*

#### **4. Анализ финансового состояния ООО «Грофорт» на основе коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности должника.**

##### **4.1. Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника:**

1. Коэффициент абсолютной ликвидности – показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и *рассчитывается как отношение наиболее ликвидных оборотных активов к текущим обязательствам должника.*

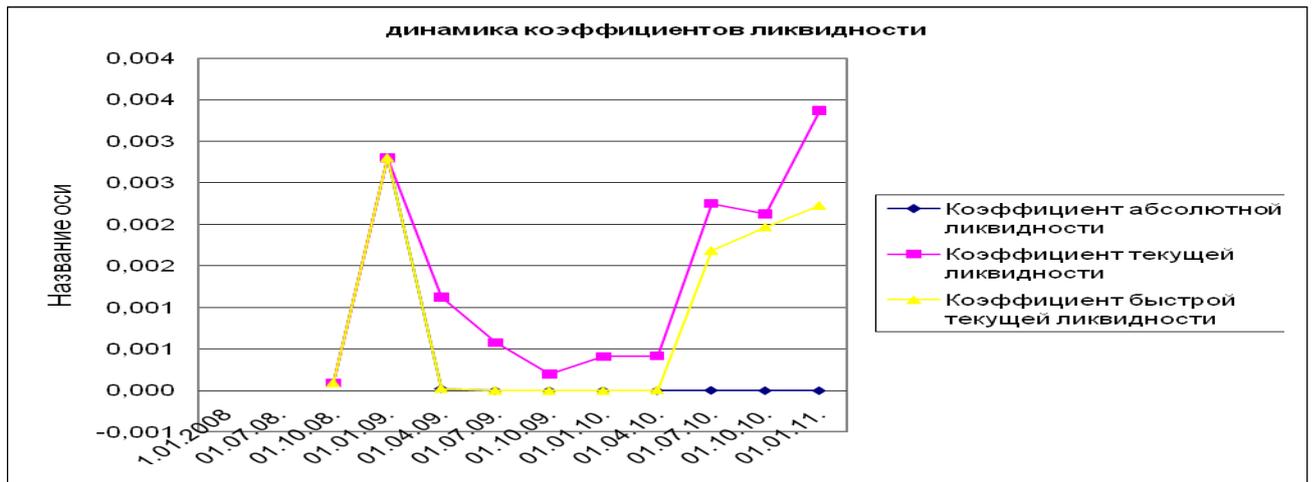
2. Коэффициент текущей ликвидности – характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств и *определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам должника.*

3. Показатель обеспеченности должника его активами – характеризует величину активов должника, приходящихся на единицу долга и *определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника.*

4. Степень платежеспособности по текущим обязательствам – определяет текущую платежеспособность организации, объемы ее краткосрочных заемных средств и период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. *Степень платежеспособности рассчитывается как отношение текущих обязательств должника к величине среднемесячной выручки.*

**Динамика коэффициентов платежеспособности представлена в графическом виде на диаграмме №7 и согласно линии тренда имеет неоднозначную тенденцию, тем не менее абсолютная ликвидность за исследуемый период постоянно снижается.**

Диаграмма №7.



Значения коэффициентов платежеспособности рассчитаны в таблице №7.



Таблица №7. Коэффициенты, характеризующие платежеспособность должника.

Наименование показателей	2008			2009				2010				2011
	1.01.2008	01.07.08.	01.10.08.	01.01.09.	01.04.09.	01.07.09.	01.10.09.	01.01.10.	01.04.10.	01.07.10.	01.10.10.	01.01.11
Коэффициент абсолютной ликвидности			0,0001	0,0028	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Коэффициент текущей ликвидности			0,0001	0,0028	0,0011	0,0006	0,0002	0,0004	0,0004	0,0023	0,0021	0,0000
Коэффициент быстрой текущей ликвидности			0,0001	0,0028	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0017	0,0020	0,0000
Показатель обеспеченности обязательств должника его активами			0,9895	0,9490	0,9056	0,8630	0,8233	0,7869	0,7535	0,7245	0,6961	0,6700
Показатель обеспеченности обязательств должника его скорректированными активами			0,9895	0,9490	0,9056	0,8630	0,8233	0,7869	0,7535	0,7245	0,6961	0,6700
Показатель обеспеченности обязательств должника его оборотными активами			0,0001	0,0028	0,0011	0,0006	0,0002	0,0004	0,0004	0,0023	0,0021	0,0000
Показатель обеспеченности обязательств должника его активами без дебиторской задолженности			0,9895	0,9490	0,9045	0,8624	0,8231	0,7865	0,7530	0,7239	0,6959	0,6600
Степень платежеспособности по текущим обязательствам											0	



Абсолютная ликвидность - коэффициент, раскрывающий отношение наиболее ликвидной части оборотного капитала - денежных средств к текущим обязательствам.

Среди всех средств, составляющих оборотный капитал организации-должника, наибольшей ликвидностью, то есть возможностью обращения в денежную форму, обладают денежные средства. Но, поскольку денежным средствам нет необходимости обращаться в самих себя, то говорят, что они обладают абсолютной ликвидностью.

С помощью этого коэффициента можно определить какую долю текущих обязательств способна покрыть (погасить) наиболее ликвидная часть оборотного капитала в кратчайшие сроки. Значения коэффициента признаются достаточными на уровне 0,5-1,0.

Значение коэффициента абсолютной ликвидности ООО «Грофорт» на протяжении анализируемого периода составляет значения, близкие к нулевым (на 1.10.2008г. – 0,0001, на 1.01.2011г. – 0,0000), что ниже минимально достаточной величины и означает невозможность погашения текущих обязательств должника в короткий промежуток времени за счет денежных средств.

Текущая ликвидность - важнейший показатель платежеспособности организации-должника. С помощью этого коэффициента можно определить какую долю текущих обязательств способна покрыть (погасить) ликвидная часть оборотного капитала, обращенная в короткие сроки в денежные средства. Сравнивая расчетное значение коэффициента с единицей, можно определить, может ли Должник расплатиться по долгам, не утрачивая свое имущество.

На основе данного коэффициента устанавливается способность Должника на момент отчетной даты покрыть оборотными средствами текущую кредиторскую задолженность, т.е. обеспечить защиту кредиторов от высокого риска неплатежей.

Рекомендуемые критериальные значения коэффициента должны находиться в пределах 1,0-1,3.

Значение коэффициента текущей ликвидности ООО «Грофорт» с 01.10.2008г. по 01.01.2011г. хотя и увеличилось с 0,001 до 0,0034, в сотни раз ниже рекомендуемых значений. Это связано с ростом обязательств должника, не обеспеченных адекватными оборотными активами.

Рассчитанный показатель быстрой текущей ликвидности (без дебиторской задолженности) на 1.01.2011г. имеет значение 0,0022, что значительно ниже рекомендуемого. Следовательно, должник имеет недостаточно оборотных средств (без дебиторской задолженности) для осуществления устойчивой деятельности.

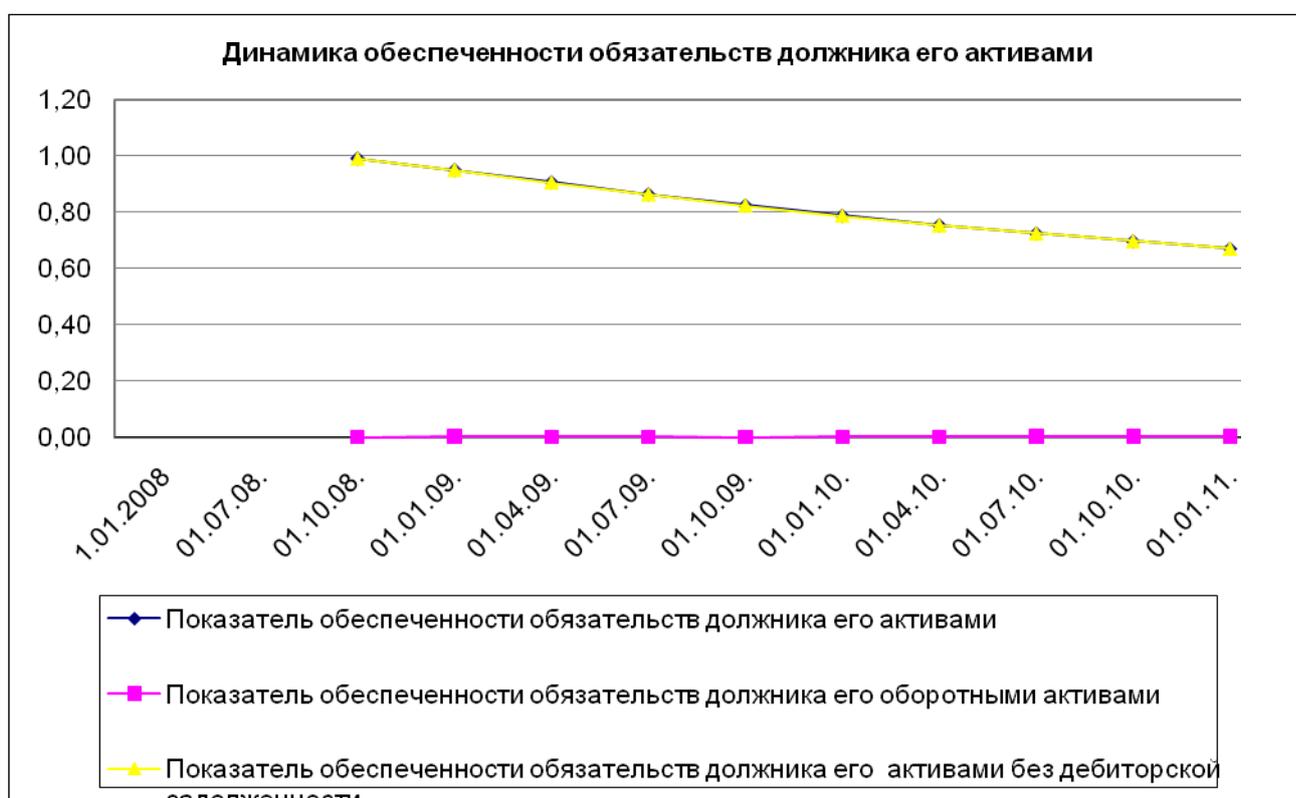
Обеспеченность обязательств должника всеми его активами (диаграмма №8) с 01.10.2008г. по 01.01.2011г. уменьшилась со значения 0,99 до 0,67.



Обеспеченности обязательств должника его оборотными активами и скорректированными оборотными активами значительно ниже допустимых значений.

Значения показателей обеспеченности оборотными активами и оборотными активами без дебиторской задолженности изменяются аналогично динамике коэффициента текущей ликвидности, значения близки к нулевым, должник не ведет хозяйственной деятельности, приносящей прибыль, оборотные активы у ООО «Грофорт» практически отсутствуют.

Диаграмма №8.



Степень платежеспособности по текущим обязательствам определяет текущую платежеспособность Должника, объемы его краткосрочных заемных средств и период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. Выручка характеризует объем доходов организации за рассматриваемый период и определяет основной финансовый ресурс организации, который используется для осуществления хозяйственной деятельности, в том числе для исполнения обязательств перед фискальной системой государства, другими организациями, своими работниками. Нормативное значение данного показателя – 3 месяца.

Степень платежеспособности по текущим обязательствам для ООО «Грофорт» рассчитать не представляется возможным ввиду отсутствия выручки от текущей деятельности.



**Вывод: в ходе анализа коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, можно сделать выводы,**

**- вероятность погашения ООО «Грофорт» текущей задолженности перед кредиторами в краткосрочный период времени за счет выручки отсутствует;**

**- платежеспособность ООО «Грофорт» по всем своим обязательствам утрачена;**

**- практически все активы должника отвлечена из оборота; оборотные активы отсутствуют;**

**- восстановить платежеспособность должника по своим обязательствам в короткий период времени не представляется возможным.**

#### **4.2. Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость должника.**

1. Коэффициент автономии (финансовой независимости) – показывает долю активов должника, которые обеспечиваются собственными средствами и определяется как отношение собственных средств к совокупным активам.

2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (доля собственных оборотных средств в оборотных активах) определяет степень обеспеченности организации собственными оборотными средствами, необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов.

3. Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах организации и определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам.

4. Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам определяется как отношение суммы долгосрочной дебиторской задолженности, краткосрочной дебиторской задолженности и потенциальных оборотных активов, подлежащих возврату, к совокупным активам организации.

Финансовая устойчивость организации - способность выполнять принятые обязательства по заключенным договорам при любом изменении экономической конъюнктуры и определяют как потенциальную (балансовую) способность компании рассчитаться по обязательствам. Она отражает такое состояние финансовых ресурсов, при котором организация, свободно маневрируя денежными средствами, способно путем эффективного их использования обеспечить бесперебойный процесс своей деятельности, а также затраты по его расширению.

Значения коэффициентов финансовой устойчивости ООО «Грофорт» рассчитаны в таблице № 8.



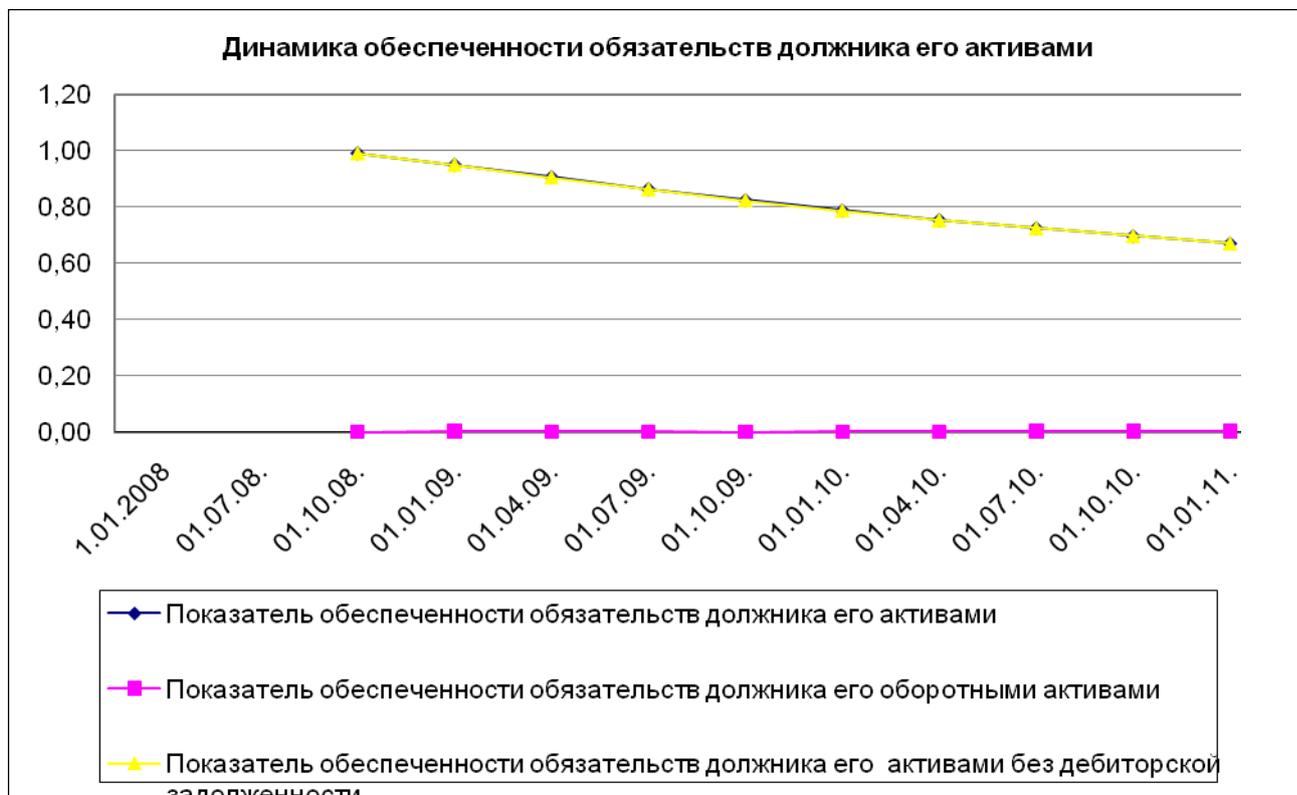
Таблица №8. Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость должника.

Наименование показателей	2008			2009				2010				2011
	1.01.2008	01.07.08.	01.10.08.	01.01.09.	01.04.09.	01.07.09.	01.10.09.	01.01.10.	01.04.10.	01.07.10.	01.10.10.	01.01.11.
Коэффициент автономии (финансовой независимости)		1,000	-0,002	-0,034	-0,075	-0,118	-0,161	-0,203	-0,244	-0,284	-0,326	-0,366
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (доля собственных оборотных средств в оборотных активах)		100,00%	1097927,78%	34989,71%	86605,31%	167292,42%	488623,40%	233852,94%	229109,26%	41911,29%	-44207,50%	27763,31%
Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах.		0,00%	101,06%	105,38%	110,43%	115,88%	121,46%	127,08%	132,72%	138,03%	143,66%	149,11%
Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам.		0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,06%	0,02%	0,05%	0,05%	0,07%	0,02%	0,01%



Нормативный показатель коэффициента финансовой автономии равен 0,5.

Диаграмма №9.



Динамика данного коэффициента, приведенная на диаграмме №9, свидетельствует о том, что на протяжении анализируемого периода финансовая независимость (автономия) должника имеет отрицательные значения, следовательно, деятельность должника осуществлялась за счет заемных средств, собственные средства отсутствуют, и доля активов, сформированных за счет собственных средств, отсутствует.

Наличие собственного капитала в обороте (собственных оборотных средств) является одним из важных показателей финансовой устойчивости организации. Отсутствие собственного капитала в обороте организации свидетельствует о том, что все оборотные средства организации, а также, возможно часть внеоборотных активов, если показатели имеют отрицательное значение, сформированы за счет заемных средств (источников). Другими словами, данный показатель характеризует способность организации покрыть собственными средствами необходимые для осуществления своей хозяйственной деятельности оборотные средства.

У должника – ООО «Грофорт» показатели коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами имеют отрицательные значения, следовательно,



оборотные средства у должника отсутствуют и собственные средства в оборотные средства не вкладывались.

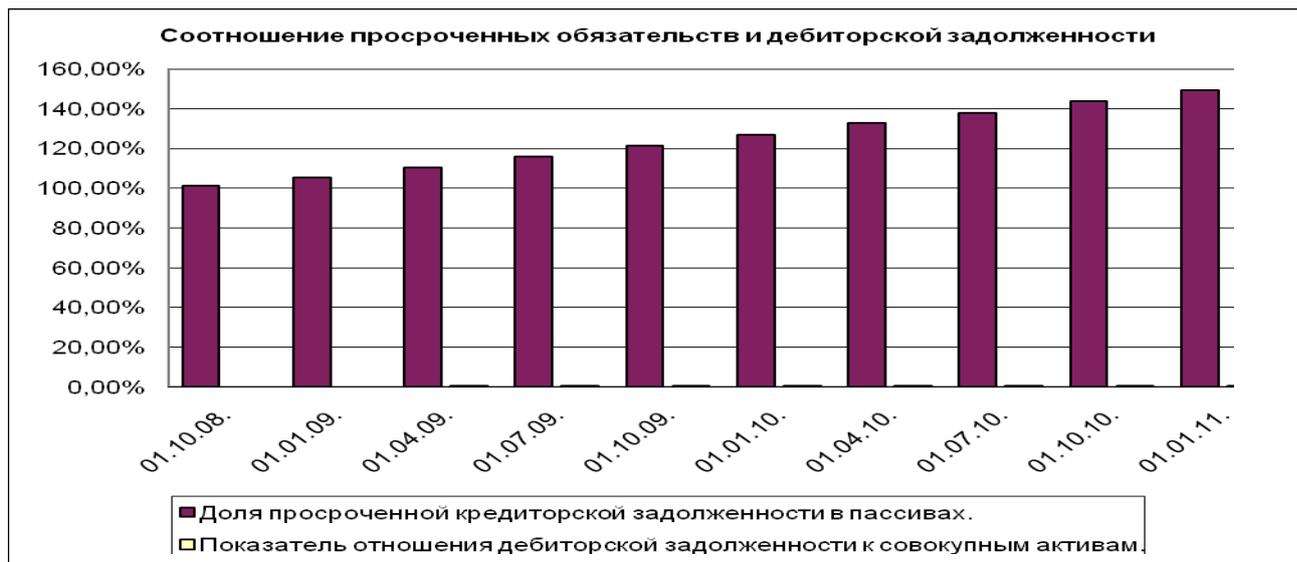
Диаграмма № 10. Динамика обеспеченности собственными оборотными средствами.



Отношение дебиторской и просроченной кредиторской задолженности к совокупным активам (пассивам) организации показывает, что доля дебиторской задолженности в активах ООО «Грофорт» на конец анализируемого периода составляет 0,16%, доля кредиторской задолженности составляет 149,11% пассивов, что свидетельствует о невозможности погашения кредиторской задолженности без реализации имущества должника только путем взыскания дебиторской задолженности, величина которой ничтожно мала.

При этом, как видно из диаграммы №11, показатель просроченной кредиторской задолженности в пассивах имеет стабильную тенденцию к росту, показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам ничтожно мал, что свидетельствует о неустойчивости финансового состояния должника, отсутствии финансово-хозяйственной деятельности и доходов..

Диаграмма №11.



**Вывод:** в ходе анализа коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость должника, можно сделать следующие выводы:

- должник не обладает финансовой устойчивостью, доля собственного капитала в активах должника отсутствует;

- ООО «Грофорт» - не обеспечено собственными оборотными средствами, достаточными для устойчивой эффективной работы;

- собственные средства должника отсутствуют, а степень эффективности использования привлеченных средств находится на очень низком уровне.

#### **4.3. Коэффициенты, характеризующие деловую активность должника.**

1. Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества организации, профессиональную квалификацию менеджмента предприятия и определяется в процентах как отношение чистой прибыли (убытка) к совокупным активам организации.

2. Норма чистой прибыли характеризует уровень доходности хозяйственной деятельности организации, измеряется в процентах и определяется как отношение чистой прибыли к выручке (нетто).

Деловая активность является комплексной и динамичной характеристикой деятельности и эффективности использования ресурсов. Деловая активность организации в финансовом аспекте проявляется прежде всего в скорости оборота его средств.

Рентабельность организации отражает степень прибыльности ее деятельности. Рентабельность активов характеризует степень эффективности использования имущества Должника, профессиональную квалификацию менеджмента организации.

Динамика коэффициентов, характеризующих деловую активность должника, показана



в таблице №8 и на диаграмме №8.

*В ходе анализа коэффициентов, характеризующих деловую активность должника установлено:*

*- эффективность использования имущества организации (рентабельность активов) на протяжении анализируемого периода имеет отрицательные значения, следовательно деятельность должника была убыточной, уровень менеджмента находится на крайне низком уровне;*

*- уровень доходности хозяйственной деятельности организации (норма чистой прибыли) также имеет отрицательные значения;*

*- деятельность предприятия убыточна на протяжении анализируемого периода, у должника отсутствует в настоящее время возможность формирования финансовых резервов для расчетов с кредиторами по требованиям, внесенным в реестр требований кредиторов.*



Таблица №8. Коэффициенты, характеризующие финансовую устойчивость должника.

Наименование показателей	2008			2009			01.10.09.	2010				2011
	1.01.2008	01.07.08.	01.10.08.	01.01.09.	01.04.09.	01.07.09.		01.01.10.	01.04.10.	01.07.10.	01.10.10.	
Рентабельность активов		0,00%	-0,26%	-4,48%	-4,89%	-10,09%	-15,32%	-20,48%	-5,24%	-10,29%	-15,36%	-20,29%
Рентабельность оборотных активов		0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Норма чистой прибыли.	x											





#### 4.4. Анализ возможности безубыточной деятельности Должника

ООО «Грофорт» на настоящий момент не обладает реальной возможностью восстановления платежеспособности в полном объеме с погашением всех требований кредиторов, включенных в реестр требований в сумме 298,7 млн. рублей. Текущая производственно-финансово-хозяйственная деятельность должника не осуществляется.

Инвестиционный проект Должника не реализован.

Имущество ООО «Грофорт» в основном представлено ликвидными земельными участками, которые в настоящее время находятся в функциональной зоне РР и имеют свою кадастровую и рыночную стоимость. В случае реализации земельных участков в ходе конкурсного производства возможность погашения требований кредиторов, в т.ч. Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в полном объеме минимальна.

На данный момент руководство ООО «Грофорт» предпринимает шаги и выполняет мероприятия, направленные на изменение функциональной зоны земельных участков, что позволит повысить их рыночную стоимость, а следовательно, удовлетворить требования кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, а также позволить ООО «ГРОФОРТ» продолжать свою деятельность.

### **5. Основные выводы.**

#### **5.1. Выводы по итогам анализа финансового состояния.**

##### **1. Основными причинами утраты платежеспособности ООО «Грофорт» являются:**

- *неэффективное управление предприятием со стороны менеджмента и собственника;*
- *высокая зависимость общества от воли управляющей компании;*
- *значительные инвестиционные и кредитные риски ООО «Грофорт»;*
- *отсутствие активной финансово-хозяйственной деятельности и убыточность финансово-хозяйственной деятельности.*

##### **2. Выводы по итогам анализа активов, пассивов и коэффициентов, характеризующих финансово-хозяйственную деятельность должника:**

- *основной прирост активов обеспечивался за счет внеоборотных активов – недвижимого имущества, рыночную стоимость которого необходимо оценить дополнительно;*



*- структура оборотных активов должника с подавляющей долей НДС, дебиторской задолженности и неподтвержденных запасов, и отсутствием денежных средств, свидетельствует о невозможности должника рассчитаться с кредиторами по своим обязательствам в короткий период времени при отсутствии денежных средств от текущей деятельности;*

*- значительными ликвидными активами должник не располагает, что свидетельствует о невозможности должника рассчитаться с кредиторами по своим обязательствам;*

*- должник располагает имуществом, достаточным для погашения расходов на проведение процедуры конкурсного производства и выплату вознаграждения конкурсному управляющему.*

*- основным источником финансирования хозяйственной деятельности должника являлся заемный капитал;*

*- заемные средства были отвлечены из оборота, в финансово-хозяйственной деятельности должника не участвовали, выручки и доходов не приносили;*

*- собственные средства должника были израсходованы на покрытие убытков прошлых лет;*

*- на протяжении анализируемого периода разрыв между обязательствами и скорректированными активами увеличивается;*

*- вероятность погашения ООО «Грофорт» текущей задолженности перед кредиторами в краткосрочный период времени за счет выручки отсутствует;*

*- платежеспособность ООО «Грофорт» по всем своим обязательствам утрачена;*

*- значительная часть активов должника отвлечена из оборота;*

*- восстановить платежеспособность должника по своим обязательствам в короткий период времени не представляется возможным;*

*- должник не обладает финансовой устойчивостью, доля собственного капитала в активах должника отсутствует;*

*- ООО «Грофорт» - не обеспечено собственными оборотными средствами, достаточными для устойчивой эффективной работы;*

*- собственные средства должника отсутствуют, а степень эффективности использования привлеченных средств находится на очень низком уровне.*

*- финансовой независимостью (автономией) ООО «Грофорт» не обладает;*

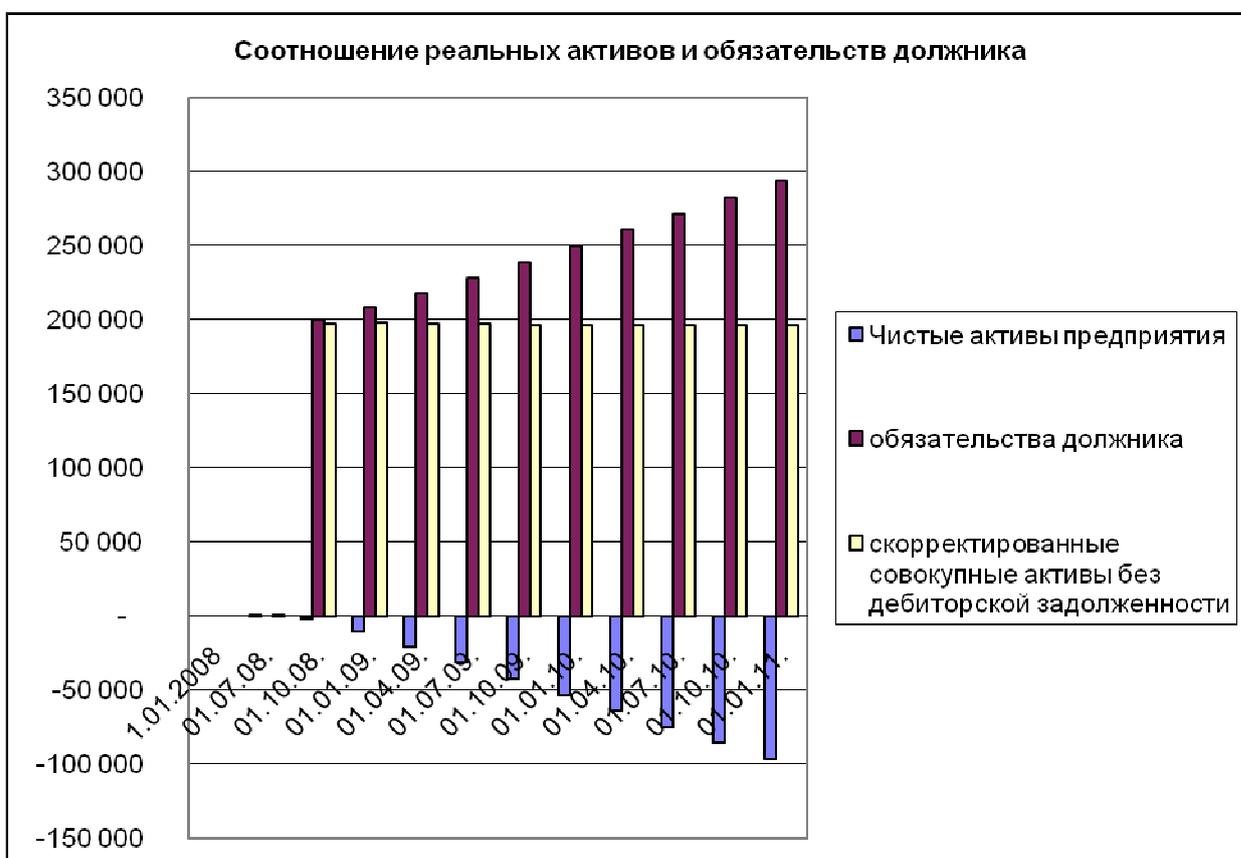
*- деятельность предприятия убыточна на протяжении анализируемого*



периода, у должника отсутствует в настоящее время возможность формирования финансовых резервов для расчетов с кредиторами по требованиям, внесенным в реестр требований кредиторов.

## 5.2. Возможность (невозможность) восстановления платежеспособности должника.

Как указывалось выше, в связи с тем, что инвестиционный проект ООО «Грофорт» не реализован, должник обладает инвестиционным потенциалом для восстановления платежеспособности. Однако наличие просроченной задолженности, значительно превышающей активы должника по сегодняшней стоимости, свидетельствует о невозможности должника рассчитываться по своим обязательствам с кредиторами, следовательно, возможность восстановления платежеспособности должника может рассматриваться в случае реструктуризации задолженности по соглашению с кредиторами.



## 5.3. Целесообразность введения соответствующей процедуры банкротства.



Учитывая выводы о невозможности в настоящий момент безубыточной деятельности ООО «Грофорт» и невозможность восстановления его платежеспособности, по мнению временного управляющего, отсутствия у временного управляющего информации о возможности погашения обязательств должника третьими лицами или иных соглашений с кредиторами, наиболее целесообразным является признать ООО «Грофорт» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство.

#### **5.4. Возможность (невозможность) покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.**

Имущества у должника достаточно для покрытия всех судебных расходов, в том числе расходов на уплату государственной пошлины, которая была отсрочена или рассрочена, расходов на опубликование сведений в порядке, установленном статьей 28 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражным управляющим для обеспечения исполнения своей деятельности.

### **РАЗДЕЛ 6. Определение признаков фиктивного и преднамеренного банкротства ООО «Грофорт»**

#### **6.1. Описательная часть**

При подготовке заключения о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства временным управляющим ООО «Грофорт» были использованы следующие законодательные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Арбитражно-процессуальный кодекс Российской Федерации;
- Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ;
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.;
- Кодекс РФ об административных правонарушениях» № 195-ФЗ от 30.12.2001 г.;
- Распоряжение Федеральной службы России по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению от 8 октября 1999 г. N 33-р «Методические рекомендации по



проведению экспертизы о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 июня 2003 года N 367 "Об утверждении правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа";

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 мая 2003 г. N 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего»;

- Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 08 апреля 2003 г. N 4 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

- Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 14 августа 2003 г. N 195 «Об утверждении типовых форм отчетов (заключений) арбитражного управляющего».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 855 «Об утверждении временных правил проверки арбитражным управляющим наличия признаков фиктивного и преднамеренного банкротства» - далее временные правила.

Признаками преднамеренного банкротства в соответствии с действующим законодательством РФ являются действия лиц, вызвавшие неспособность должника удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

В соответствии с разделом I временных правил при проведении проверки за период не менее 2 (двух) лет, предшествующих возбуждению производства по делу о банкротстве, а также за период проведения процедур банкротства, временным управляющим у должника были запрошены следующие документы:

а) учредительные документы должника;

б) бухгалтерская отчетность должника;

в) договоры, на основании которых производилось отчуждение или приобретение имущества должника, изменение структуры активов, увеличение или уменьшение кредиторской задолженности, и иные документы о финансово-хозяйственной деятельности должника;

г) документы, содержащие сведения о составе органов управления должника, а также о лицах, имеющих право давать обязательные для должника указания либо



возможность иным образом определять его действия;

д) перечень имущества должника на дату подачи заявления о признании должника несостоятельным (банкротом), а также перечень имущества должника, приобретенного или отчужденного в исследуемый период;

е) список дебиторов (за исключением организаций, размер долга которых составляет менее 5 процентов дебиторской задолженности) с указанием размера дебиторской задолженности по каждому дебитору на дату подачи заявления о признании должника несостоятельным (банкротом);

ж) справка о задолженности перед бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами с указанием отдельно размеров основной задолженности, штрафов, пеней и иных финансовых (экономических) санкций на дату подачи заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) и на последнюю отчетную дату, предшествующую дате проведения проверки;

з) перечень кредиторов должника (за исключением кредиторов, размер долга которым составляет менее 5 процентов кредиторской задолженности) с указанием размера основной задолженности, штрафов, пеней и иных финансовых (экономических) санкций за ненадлежащее выполнение обязательств по каждому кредитору и срока наступления их исполнения на дату подачи заявления о признании должника несостоятельным (банкротом), а также за период продолжительностью не менее 2 лет до даты подачи заявления о признании должника несостоятельным (банкротом);

и) отчеты по оценке бизнеса, имущества должника, аудиторские заключения, протоколы, заключения и отчеты ревизионной комиссии, протоколы органов управления должника;

к) сведения об аффилированных лицах должника;

л) материалы судебных процессов должника;

м) материалы налоговых проверок должника;

н) иные учетные документы, нормативные правовые акты, регулирующие деятельность должника.

В соответствии с пунктом 6 Временных правил выявление признаков преднамеренного банкротства осуществляется в два этапа.



На первом этапе проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период в соответствии с правилами проведения арбитражным управляющим финансового анализа, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 7 Временных правил в случае установления на первом этапе существенного ухудшения значений 2 и более коэффициентов проводится второй этап выявления признаков преднамеренного банкротства должника, который заключается в анализе сделок должника и действий органов управления должника за исследуемый период, которые могли быть причиной такого ухудшения.

В ходе анализа сделок должника устанавливается соответствие сделок и действий (бездействия) органов управления должника законодательству Российской Федерации, а также выявляются сделки, заключенные или исполненные на условиях, не соответствующих рыночным условиям, послужившие причиной возникновения или увеличения неплатежеспособности и причинившие реальный ущерб должнику в денежной форме.

В соответствии с пунктом 8 Временных правил в ходе анализа сделок должника устанавливается соответствие сделок и действий (бездействия) органов управления должника законодательству Российской Федерации, а также выявляются сделки, заключенные или исполненные на условиях, не соответствующих рыночным условиям, послужившие причиной возникновения или увеличения неплатежеспособности и причинившие реальный ущерб должнику в денежной форме.

В соответствии с пунктом 9 Временных правил к сделкам, заключенным на условиях, не соответствующих рыночным условиям, относятся:

- а) сделки по отчуждению имущества должника, не являющиеся сделками купли-продажи, направленные на замещение имущества должника менее ликвидным;
- б) сделки купли-продажи, осуществляемые с имуществом должника, заключенные на заведомо невыгодных для должника условиях, а также осуществляемые с имуществом, без которого невозможна основная деятельность должника;
- в) сделки, связанные с возникновением обязательств должника, не обеспеченные имуществом, а также влекущие за собой приобретение неликвидного имущества;
- г) сделки по замене одних обязательств другими, заключенные на заведомо



невыгодных условиях.

Заведомо невыгодные условия сделки, заключенной должником, могут касаться цены имущества, работ и услуг, вида и срока платежа по сделке.

В соответствии с пунктом 10 Временных правил по результатам анализа значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, и сделок должника делается один из следующих выводов:

а) о наличии признаков преднамеренного банкротства - если руководителем должника, ответственным лицом, выполняющим управленческие функции в отношении должника, индивидуальным предпринимателем или учредителем (участником) должника совершались сделки или действия, не соответствующие существовавшим на момент их совершения рыночным условиям и обычаям делового оборота, которые стали причиной возникновения или увеличения неплатежеспособности должника;

б) об отсутствии признаков преднамеренного банкротства - если арбитражным управляющим не выявлены соответствующие сделки или действия;

в) о невозможности проведения проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства - при отсутствии документов, необходимых для проведения проверки.

В соответствии с пунктом 11 Временных правил определение признаков фиктивного банкротства производится в случае возбуждения производства по делу о банкротстве по заявлению должника.

В соответствии с пунктом 12 Временных правил для установления наличия (отсутствия) признаков фиктивного банкротства проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период в соответствии с правилами проведения арбитражными управляющими финансового анализа, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 13 Временных правил в случае если анализ значений и динамики коэффициента абсолютной ликвидности, коэффициента текущей ликвидности, показателя обеспеченности обязательств должника его активами, а также степени платежеспособности по текущим обязательствам должника указывает на наличие у должника возможности удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) об уплате обязательных платежей без существенного



осложнения или прекращения хозяйственной деятельности, делается вывод о наличии признаков фиктивного банкротства должника.

В случае если анализ значений и динамики соответствующих коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, указывает на отсутствие у должника возможности рассчитаться по своим обязательствам, делается вывод об отсутствии признаков фиктивного банкротства должника.

## **6.2. Определение признаков преднамеренного банкротства**

В соответствии с пунктом 6 Временных правил, выявление признаков преднамеренного банкротства должника осуществляется в два этапа.

На первом этапе проводится анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, рассчитанных за исследуемый период в соответствии с правилами проведения арбитражным управляющим финансового анализа, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июня 2003 года № 367.

При определении степени платежеспособности должника временным управляющим ООО «Грофорт» были использованы следующие коэффициенты: коэффициент абсолютной ликвидности; коэффициент текущей ликвидности, показатель обеспеченности обязательств должника его активами, степень платежеспособности по текущим обязательствам. Анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, произведен в таблице №6 (раздел 3.2. финансового анализа).

В ходе анализа коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, временным управляющим сделан вывод, что вероятность погашения должником текущей задолженности перед кредиторами в краткосрочный период времени за счет выручки отсутствует; наиболее ликвидными активами, достаточными для погашения кредиторской задолженности на момент проведения финансового анализа Должник не располагает, активы должника отвлечены из оборота.



Так как на первом этапе выявления признаков преднамеренного банкротства определены периоды, в течение которых имело место существенное ухудшение коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, временный управляющий должен провести второй этап выявления признаков преднамеренного банкротства должника - анализ сделок должника и действий органов управления должника за данный период.

В связи с отсутствием у временного управляющего договоров и иных документов, на основании которых производилось отчуждение или приобретение имущества должника, непредставлением документов, содержащих сведения о составе и движении имущества должника и других документов, позволяющих произвести анализ сделок должника, временным управляющим ООО «Грофорт» анализ сделок должника не произведен. Также временным управляющим не может быть сделан вывод о наличии сделок, заключенных на условиях, не соответствующих рыночным условиям.

Так как на первом этапе выявления признаков преднамеренного банкротства определены периоды, в течение которых имело место существенное ухудшение коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, временный управляющий должен провести второй этап выявления признаков преднамеренного банкротства должника - анализ сделок должника и действий органов управления должника за данный период.



По имеющимся данным усматривается ухудшение финансового состояния должника ввиду неэффективного и недобросовестного управления предприятием со стороны менеджмента и собственника, сильная зависимость от заемных источников финансирования, недостаточности собственных оборотных средств, низкой конкурентоспособности и прочих причин экономического характера.

### **6.3. Определение признаков фиктивного банкротства.**

В соответствии со ст. 197 УК РФ фиктивное банкротство - заведомо ложное объявление руководителем или собственником коммерческой организации, а равно индивидуальным предпринимателем о своей несостоятельности в целях введения в заблуждение кредиторов для получения отсрочки или рассрочки причитающихся кредиторам платежей или скидки с долгов, а равно для неуплаты долгов, если это деяние причинило крупный ущерб.

Признаком фиктивного банкротства является наличие у должника возможности удовлетворить требования кредиторов в полном объеме на дату обращения в арбитражный суд с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом).

В соответствии с пунктом 11 Временных правил определение признаков фиктивного банкротства производится в случае возбуждения производства по делу о банкротстве по заявлению должника.

По результатам финансового анализа на основе коэффициентов установлено, что ООО «Грофорт» утратило платежеспособность по текущим обязательствам в результате прекращения хозяйственной деятельности; восстановить платежеспособность должника в короткий период времени не представляется возможным:

- основная деятельность должника осуществлялась за счет привлеченных средств, заемные финансовые средства использовались крайне неэффективно;
- рентабельность хозяйственной деятельности ООО «Грофорт» находится на низком уровне.

Возможность удовлетворить требования кредиторов в полном объеме на дату обращения в арбитражный суд с заявлением о признании его несостоятельным (банкротом) у ООО «Грофорт» отсутствовала, предприятию не хватало средств по данным бухгалтерской отчетности для погашения своих обязательств, оборотные активы практически отсутствуют, следовательно, признаки фиктивного банкротства отсутствуют.



В связи с тем, что в данном анализируемом случае дело о банкротстве ООО «Грофорт» возбуждено по заявлению кредитора – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», исполнительный орган ООО «Грофорт» не обращался в арбитражный суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве), признаки фиктивного банкротства отсутствуют и дальнейший анализ на предмет выявления признаков фиктивного банкротства не представляется целесообразным.

**Общие выводы:**

**1. По мнению временного управляющего, целесообразно введение в отношении ООО «Грофорт» процедуры конкурсного производства.**

*2. ООО «Грофорт» не обладает потенциалом для восстановления платежеспособности.*

**3. Имущества у должника достаточно для покрытия всех судебных расходов, а также расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражным управляющим для обеспечения исполнения своей деятельности.**

**4. Признаки фиктивного банкротства отсутствуют. Признаки преднамеренного банкротства отсутствуют.**

Приложения:

1. Документы, на основании которых проводился финансовый анализ, на \_\_\_\_\_ листах.

**Временный управляющий  
ООО «Грофорт»**

**А.Н.Максимов.**